

Sygn. akt V Ca 1202/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska
Sędziowie:	SO Oskar Rudziński SR del. Agnieszka Sidor - Leszczyńska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Dziekańska

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W.

przeciwko T. C.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda i pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 7 października 2014 r., sygn. akt I C 836/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie IV w ten sposób, że nadaje mu treść: „zasądza od T. C. na rzecz W. kwotę 307,58 zł (trzysta siedem złotych pięćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.”,
2. w pozostałym zakresie oddala apelację powoda,
3. oddala apelację pozwanego,
4. znosi między stronami koszty postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn.akt V Ca 1202/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 lutego 2012 r. powód W. wniosło o nakazanie pozwanemu T. C. wydania nieruchomości o powierzchni 150 m⁽⁽²⁾⁾ położonej w W. przy ul. (...), obejmującej grunt stanowiący część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu(...). Powód wniósł nadto o zasądzenie od pozwanego T. C. kosztów procesu według norm przepisanych.

Powód wskazał, iż pozwany korzysta bez tytułu prawnego z powyższej nieruchomości, która stanowi własność W.. Uprzednio pomiędzy stronami zawarta była umowa dzierżawy niniejszej nieruchomości, ale wygasła ona, i pozwany korzysta z terenu bezumownie.

W odpowiedzi na pozew T. C. wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że do zawarcia kolejnej umowy dzierżawy nie doszło wskutek braku konsensusu warunków narzuconych przez powoda. Podniósł nadto, że nieruchomość ta znajdowała się w posiadaniu jego rodziny od kilkudziesięciu lat.

Pismem z dnia 04 maja 2012 r. powód rozszerzył żądanie pozwu domagając się również zasądzenia na jego rzecz od T. C. kwoty 37.230,55 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 05 maja 2012 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o powierzchni 150 m² położonej w W. przy ul. (...), za okres od 01 stycznia 2006 r. do 30 kwietnia 2011 r. oraz 4.362,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odsetek od zaległych odsetek. Powód wskazał, że wysokość dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości odpowiada zwaloryzowanemu czynszowi dzierżawnemu, który mógłby uzyskać w przypadku zawarcia umowy dzierżawy.

Pismem z dnia 1 czerwca 2012 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany wskazał na nieudowodnienie roszczenia przez powoda oraz podniósł zarzut przedawnienia, podnosząc, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przedawnia się z upływem lat trzech.

Pismem z dnia 20 marca 2014 r. miasto stołeczne W. wskazało, że grunt którego wydania domaga się od pozwanego został zabudowany warsztatem samochodowym przez (...) s.c. tj. R. C. i J. W., a następnie podzielony przez nich w ten sposób, że każdy posiadał 150 m². Powód wskazał nadto, że wobec J. W. zapadł wyrok nakazujący wydanie gruntu, zatem powód żąda, aby pozwany wydał pozostałą część.

Na rozprawie w dniu 7 października 2014 r. pełnomocnik powoda zmienił żądanie pozwu w ten sposób, że zamiast wydania gruntu o powierzchni 150 m² domagał się wydania 82 m² łącznie z zabudowaniami i cofnął pozew bez zrzeczenia się roszczenia w części dotyczącej wydania gruntu o powierzchni ponad 82 m². Podtrzymał powództwo w pozostałej części. Wskazał nadto, że należna z tego tytułu kwota powinna być powiększona o podatek VAT.

Pełnomocnik pozwanego nie wyraził zgody na cofnięcie pozwu bez zrzeczenia się roszczenia i wskazał, że ewentualna wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu powoda winna odpowiadać powierzchni pozostającej w faktycznym władaniu T. C.. Zakwestionował ponadto zasadność doliczenia podatku VAT do wynagrodzenia.

Wyrokiem z dnia 7 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli I Wydział Cywilny w sprawie I C 836/12 nakazał pozwanemu wydanie na rzecz powoda części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 82 m^{((2))}, a bliżej określonej na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. Z. (pkt. I wyroku), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 14.964,26 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2012 roku do dnia zapłaty (pkt. II wyroku), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt. III wyroku), zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 336,85 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie ze świadczenia zasądzonego w pkt. II kwotę 606,70 zł (pkt. V wyroku) i nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie kwotę 1.126,74 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu (pkt. VI wyroku).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...), stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), stanowi własność miasta stołecznego W..

Od 1967 r. część tej nieruchomości znajdowała się we władaniu wspólników spółki cywilnej (...) (ojca pozwanego) i J. W.. Zgodnie z decyzją (...)W.-W. z dnia 8 czerwca 1967 r. zabudowano ją pawilonem, w którym mieścił się warsztat samochodowy i spawalnictwo. Warsztat samochodowy prowadził R. C., a następnie pozwany.

Na podstawie umowy z dnia 20 maja 1991 r. miasto stołeczne W. oddało T. C. w dzierżawę część powyższej nieruchomości z przeznaczeniem na warsztat samochodowy, której powierzchnię strony określiły na 150 m². Umowa ta została zawarta na okres od dnia 01 stycznia 1991 r. do dnia 30 czerwca 1991 r. Umowa wygasła z powodu upływu terminu na jaki została zawarta.

Pismem z dnia 15 marca 2011 r. T. C. zwrócił się do powoda o ponowne zawarcie umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu. W piśmie tym wskazał jako swój adres: Nad (...), B., (...)-(...) Ż.. W odpowiedzi na powyższe powód pismem z dnia 23 maja 2011 r. wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy i wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 31.116,59 zł netto w terminie do 10 czerwca 2011 r. Pismo to zostało skierowane na adres Nad (...), B., (...)-(...) Ż.. W następstwie powyższej korespondencji nie doszło między stronami do zawarcia umowy dzierżawy.

W pismach z dnia 28 lipca 2011 r., 29 sierpnia 2011 r. W. wezwało pozwanego do zapłaty odpowiednio kwot 37.878,04 zł oraz 38.302,35 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu przy ul. (...) w W.. Pisma te zostały wysłane na adres ul. (...), (...)-(...) W., były awizowane i zostały zwrócone nadawcy.

W dniu 27 kwietnia 2012 r. powód wystawił zestawienie zaległości pozwanego, w którym wskazał kwotę 41.593,15 zł. W piśmie tym wskazano adres pozwanego Nad (...), B., (...)-(...) Ż..

Pozwany nie uiszczył żądanej przez powoda kwoty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu przy ul. (...) w W..

Wyrokiem zaocznym z dnia 24 kwietnia 2007 r. w sprawie o sygn. akt I C 400/07 Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie zasądził od T. C. na rzecz W. kwotę 18.572 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu przy ul. (...) w W. w okresie od dnia 01 stycznia 2003 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. oraz oddalił powództwo w zakresie żądania wydania części tej nieruchomości o powierzchni 150 m⁽⁽²⁾⁾.

W okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2010 r. roczna stawka czynszu dzierżawnego netto za 1m² powierzchni gruntu kształtowała się następująco: 28,09 zł w 2006 r., 30,27 zł w 2007 r., 30,90 zł w 2008 r., 32,26 zł w 2009 r., 33,39 zł w 2010 r. W 2011 r. zwaloryzowana miesięczna stawka czynszu dzierżawnego netto wynosiła 565,41 zł.

T. C. faktycznie włada jedynie częścią budynku o powierzchni 82 m² oznaczoną na mapie sytuacyjnej z dnia 22 sierpnia 2014 r. sporządzonej przez geodetę M. Z. i zawartą między punktami (...)

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym dokumentów złożonych do akt sprawy, opinii biegłego sądowego, zeznań pozwanego oraz niekwestionowanych twierdzeń stron. Sąd uznał dokumenty stanowiące podstawę ustalenia stanu faktycznego za wiarygodne, ponieważ ich autentyczność i moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron, zaś Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Sąd uznał również za miarodajną do czynienia ustaleń faktycznych opinię biegłego sądowego, bowiem została ona sporządzona rzetelnie i zgodnie z zaleceniem Sądu, a poziom wiedzy biegłego, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych ocen oraz zgodność rozumowania z zasadami logiki, nie budziły żadnych zastrzeżeń. Sąd nie znalazł podstaw by kwestionować ustalenia poczynione przez biegłego będące przedmiotem opinii.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy stwierdził, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Wskazał, iż zaistniały przesłanki z art. 222 § 2 k.c., bowiem pozwany faktycznie władał częścią nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 82 m², a w chwili wyrokowania nie legitymował się ważnym i skutecznym wobec powoda tytułem prawnym do jej posiadania. Pomiędzy powodem a pozwanym nie została również zawarta żadna umowa, z której wynikałoby uprawnienie pozwanego do korzystania ze spornej nieruchomości. Stąd też, skoro powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, to był uprawniony do żądania ochrony swego prawa własności.

Rozważając zarzut pozwanego, iż żądanie wydania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) pozostawało w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, do tego bowiem sprowadzało się twierdzenie pozwanego o braku winy w nieposiadaniu tytułu prawnego do tej nieruchomości wskutek nie zawarcia z powodem umowy dzierżawy oraz posiadania nieruchomości przez rodzinę pozwanego na przestrzeni kilku dziesięcioleci, Sąd doszedł do przekonania, że nie można mówić w niniejszej sprawie o tym, by powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W okolicznościach tej konkretnej sprawy nie zachodziły żadne na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby żądanie wydania nieruchomości sprzecznym z zasadami współzycia społecznego i mogły uzasadniać naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności. Za taką okoliczność nie można bowiem uznać faktu długoletniego władania nieruchomością. Sąd zaznaczył przy tym, że pozwany z własnej woli odmówił zawarcia umowy dzierżawy, która została przez powoda dla niego przygotowana. Nadto, wzrost stawek czynszu jest rzeczą normalną w świetle zasad gospodarki rynkowej wobec wzrostu wartości nieruchomości, trudno wobec tego oczekiwać od właściciela nieruchomości, że nie będzie podnosił czynszu dzierżawnego wobec zmieniających się realiów rynkowych. Podkreślił też, że na aprobatę zasługuje utrwalona linia orzecnicza Sądu Najwyższego (tak min. w wyroku z dnia 27 stycznia 1999 roku, II CKN 151/98, nie publ.) o niedopuszczalności - co do zasady - unicestwienia roszczenia windykacyjnego właściciela za pomocą środka obronnego w postaci art. 5 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd I instancji uwzględnił w całości żądanie powoda wydania mu nieruchomości, którą bez tytułu prawnego władał pozwany.

Sąd Rejonowy podniósł, iż wprawdzie na rozprawie w dniu 7 października 2014 r. pełnomocnik powoda cofnął pozew bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie żądania wydania gruntu co do powierzchni ponad 82 m², ale pełnomocnik pozwanego sprzeciwił się cofnięciu pozwu, a zatem tę czynność procesową Sąd uznał za bezskuteczną. Podstawą rozstrzygnięcia w tym przedmiocie był art. 203 § 1 k.p.c., zgodnie z którym pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Mając na względzie nieskuteczne cofnięcie powództwa, w tym zakresie Sąd powództwo oddalił jako bezzasadne.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwanego. Podniósł, iż roszczenie przysługujące gminie jako właścicielowi gruntu z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma niewątpliwie charakter majątkowy, przy czym nie może być uznane, jak twierdził pozwany, za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Roszczenie uzupełniające oparte o treść art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c., jakim było także roszczenie dochodzone w sprawie, związane jest z własnością, i w przypadku, gdy nie nastąpił jeszcze zwrot rzeczy, tak jak to miało miejsce w sprawie niniejszej sprawie, przedawnia się na zasadach ogólnych po upływie lat 10. W tym zakresie Sąd I instancji odwołał się do treści wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 8 listopada 2013 r., I Ca 566/13. W konsekwencji powyższego Sąd Rejonowy przyjął, iż termin ten w odniesieniu do należności dochodzonej niniejszym pozvem nie upłynął jeszcze, co czyniło zgłoszony w sprawie zarzut przedawnienia bezzasadnym. Brak było zatem podstaw do przyjęcia, iż zgłaszając go pozwany uchylił się skutecznie od obowiązku zapłaty należności w jakiegokolwiek kwocie.

Sąd I instancji wskazał, iż w zakresie żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości podstawę roszczenia powoda stanowiły przepisy art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Z okoliczności niniejszej sprawy wynikało, że pozwany był posiadaczem zależnym, gdyż władał on przedmiotowym gruntem jak dzierżawca. Niekwestionowaną okolicznością w sprawie było korzystanie przez pozwanego z nieruchomości w okresie

od 01 stycznia 2006 r. do 30 kwietnia 2011 r. po zakończeniu stosunku dzierżawy, istniejącego pomiędzy stronami, która to umowa wygasła wskutek upływu czasu już w 1991 r. Mając na względzie, że pozwany pomimo braku tytułu prawnego używał nieruchomości, zgłoszone przez powoda roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości należało uznać za uzasadnione co do zasady.

W odniesieniu do wysokości roszczenia, określonej przez powoda na kwotę 37.230,55 zł, podstawą obliczenia tej kwoty były akty wydawane przez odpowiednie organy samorządu terytorialnego ustalające wysokość stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości.

Sąd Rejonowy, odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 04 lipca 2001r., (IV CKN 5/00, Lex nr 52680) i powołanego w nim orzecznictwa oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., (III CZP 20/84, OSNC 1984/12/09), podniósł, iż według jednolitych poglądów judykatury 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. O wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decyduje bowiem obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Stosując takie kryterium przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez umowy, należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wydzierżawieniu nieruchomości. Dlatego też wynagrodzenie należne powodowi z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z części nieruchomości gruntowej oznaczonej, jako działka nr (...) z obrębu (...) zostało ustalone według powyżej wskazanych kryteriów. Jak wskazał Sąd I instancji, stawki czynszu dzierżawnego są bowiem adekwatne do dochodu, jaki normalnie powód osiąga przy wydzierżawieniu nieruchomości przeznaczonej na cele użytkowe. Określając kwotę należnego wynagrodzenia Sąd Rejonowy miał na uwadze, że jego wysokość winna mieć odzwierciedlenie w wysokości czynszu dzierżawnego obowiązującego w poszczególnych latach. Na tę okoliczność dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości. Zgodnie z opinią, którą Sąd uznał za wartościową i fachową, zwaloryzowany czynsz, jaki powód mógł uzyskać w okresie od dnia 01 stycznia 2006 r. do dnia 30 kwietnia 2011 r. na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 150 m² wynosi 30.204 zł. Na kwotę tę składają się kwoty odpowiadające czynszowi dzierżawnemu za kolejne lata tj. 4.214 zł w 2006 r., 5.539 zł w 2007 r., 5.655 zł w 2008 r., 5.904 zł w 2009 r., 6.110 zł w 2010 r. oraz 2.782 zł w 2011 r. Powyższe kwoty stanowią wielokrotność stawki czynszu za 1 m² dzierżawionej powierzchni.

Wskazać jednak należało, że zgodnie z ustalonym stanem faktycznym, pozwany faktycznie korzystał jedynie z części nieruchomości o powierzchni 82 m². Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej części przez T. C. należne powodowi należało zatem określić odpowiednio w stosunku do tej powierzchni na kwotę 14.964,26 zł, na którą złożyły się: 2.303,38 zł w 2006 r., 2.482,14 zł w 2007 r., 2.533,80 zł w 2008 r., 2.645,32 zł w 2009 r., 2.737,98 zł w 2010 r. oraz 2.261,64 zł w 2011 r.

Sąd Rejonowy nie znalazł przy tym podstaw, by zgodnie z żądaniem powoda, kwotę należną z tytułu bezumownego korzystania z jego gruntu powiększyć o podatek od towarów i usług. Wskazał w tym zakresie, iż zgodnie z treścią art 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, opodatkowaniu podlega w szczególności odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Natomiast w świetle art. 8 ust. 1 w/w ustawy przez świadczenie usług należy rozumieć każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej oraz jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów. Zatem za opodatkowaną uznaje się jedynie transakcję w ramach, której istnieje wzajemny stosunek cywilnoprawny łączący strony umowy. Innymi słowy jedna ze stron za wynagrodzeniem realizuje określone świadczenie na rzecz konkretnego podmiotu.

W ocenie Sądu I instancji, nie ulegało wątpliwości, że na gruncie niniejszej sprawy żądanie powoda dotyczyło wynagrodzenia za korzystanie z jego własności bez tytułu prawnego. Niespornym w sprawie było, że strony postępowania nie były w okresie objętym pozwem związane żadną umową, z której wynikałoby uprawnienie pozwanego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości oraz wysokość należnego wynagrodzenia. Bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy charakteryzuje się właśnie używaniem jej wbrew woli właściciela. Nie ulegało wątpliwości,

że powód nie wyraził zgody na korzystanie ze swojej nieruchomości nawet w sposób dorozumiany. Świadczyło o tym w szczególności skierowanie powództwa o nakazanie pozwanemu wydania tej nieruchomości. Nie można było również domniemywać, że pierwotnie taka zgoda istniała, bowiem powód po raz pierwszy wystąpił z powództwem o wydanie nieruchomości we wrześniu 2006 r., które to powództwo zostało prawomocnie oddalone. Zważywszy na okres, za który powód dochodził zapłaty, nie ulegało wątpliwości, że pozwany korzystał z części nieruchomości przy ul. (...) wbrew woli (...) W.. W świetle powyższych rozważań należało zatem jednoznacznie stwierdzić, że kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda nie stanowi wynagrodzenia za usługę w świetle powyższych przepisów. Powołując się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 24 lipca 2007 r. (I SA/Gd 71/07) Sąd Rejonowy podniósł, iż powyższy pogląd jest ugruntowany również w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 14.964,26 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 82 m² w okresie od 01 stycznia 2006 r. do 30 kwietnia 2011 r. Odwołując się do zasad doświadczenia życiowego Sąd stwierdził, iż zasądzona kwota za korzystanie z nieruchomości w centrum W. nie była wygórowana, oraz nie ulegało wątpliwości, że w czasie, gdy pozwany korzystał z nieruchomości bez tytułu prawnego, powód mógłby osiągać dochód z nieruchomości wynajmując ją innej osobie i uzyskiwać czynsz w wysokości co najmniej takiej jak obliczona przez biegłego. Natomiast w części przewyższającej powyższą kwotę, Sąd uznał, iż powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Należne powodowi świadczenie Sąd Rejonowy zasądził wraz z odsetkami ustawowymi, obliczonymi od dnia 25 maja 2012 r., czyli od dnia doręczenia T. C. pozwu obejmującego żądanie zapłaty. Są przyjął, że datą w której najwcześniej mogło nastąpić spełnienie przez pozwanego świadczenia jest następny dzień po rozprawie, która miała miejsce w dniu 24 maja 2012 r., na której żądnie to było przedmiotem rozpoznania Sądu. Przyjęcie daty wcześniejszej nie było możliwe z uwagi na brak zwrotnego poświadczenia odbioru przez pozwanego odpisu rozszerzonego pozwu, który został mu wysłany 14 maja 2012 r. Wprawdzie powód żądał zasądzenia odsetek od należności głównej od dnia 05 maja 2012 r., nie udowodnił jednak, aby jego roszczenie było wymagalne właśnie od tej daty.

Sąd I instancji przyjął przy tym, iż nie sposób było uznać, aby powód skutecznie wezwał T. C. do spełnienia świadczenia w wysokości objętej niniejszym pozwem przed dniem 24 maja 2012 r. Podniósł, iż powód wzywając pozwanego do zapłaty kwoty 37.878,04 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, nie wskazywał w sposób prawidłowy ani wielkości zadłużenia, ani sposobu jego wyliczenia. Z wezwań tych nie wynika nic poza tym, że jest to kwota za bezumowne korzystanie z gruntu przy ul. (...).

Podejmując takie rozstrzygnięcie Sąd miał na uwadze treść przepisu art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zatem żądanie zapłaty odsetek od należności głównej od dnia 05 maja 2012 r. do dnia 24 maja 2012 r. podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

W świetle powyższych rozważań, w ocenie Sądu Rejonowego, również niezasadne było żądanie zapłaty kwoty 4.362,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odsetek od zaległych odsetek. Skoro, jak wskazano wyżej, roszczenie główne w dniu wniesienia pozwu w tym przedmiocie nie było jeszcze wymagalne, bezzasadnym było żądanie zapłaty odsetek od kwoty skapitalizowanych odsetek. Mając powyższe na względzie Sąd również w tym zakresie powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art 100 k.p.c. wskazując, iż powód wygrał sprawę w 35%. Na koszty powoda złożyły się: 237,56 zł tytułem opłaty od pozwu, 3.000 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz 1.292,80 zł tytułem wydatków – łącznie kwota 4.609 zł. Koszty pozwanego stanowiły koszt wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 3.000 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocników stron Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia

przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 tj.j) na kwotę 2.400 zł oraz § 9 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 3 powyższego rozporządzenia na kwotę 600 zł.

Dokonując stosunkowego rozdzielenia, Sąd ustalił, iż powód powinien zwrócić pozwanemu tytułem kosztów procesu kwotę 336,85 zł.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż w sprawie niniejszej została uiszczona jedynie część należnej opłaty od pozwu, bowiem rozszerzając żądanie pozwu miasto stołeczne Warszawa nie wniosło stosownej opłaty. Dlatego koniecznym było orzeczenie o obowiązku jej poniesienia w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. Opłata od pozwu wyniosła w sprawie niniejszej 1.971 zł z czego powód uiszczył jedynie 237,56 zł (na poczet opłaty od pozwu Sąd zaliczył kwotę 128,56 zł, która pozostała tytułem nierozliczonej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego). Do stosunkowego rozdzielenia pomiędzy stronami pozostała kwota 1.733,44 zł i mając powyższe na względzie, Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z zasądzonego w pkt II wyroku roszczenia kwotę 606,70 zł oraz ściągnąć od powoda kwotę 1.126,74 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu. Podstawą powyższego rozstrzygnięcia był art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U. 05.167.1398) oraz art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt. V i VI powód wniósł zażalenie, które zostało uwzględnione przez Sąd Rejonowy na podstawie art. 395 § 2 k.p.c. postanowieniem z dnia 12 lutego 2015 r. poprzez uchylenie zaskarżonych postanowień.

Wyrok w zakresie pkt. III i IV został zaskarżony przez powoda apelacją. Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez:

1. błędne i niewłaściwe ustalenie wysokości wynagrodzenia należnego powodowi od pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...),
2. niewłaściwe ustalenie i uznanie, iż brak jest podstaw do powiększenia należnej powodowi od pozwanego kwoty wynagrodzenia o podatek od towarów i usług (...).

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. III i IV poprzez uwzględnienie powództwa w całości i orzeczenie co do kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł również pozwany, zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu, z treścią zebranego materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, iż strona powodowa wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy gruntu oraz przygotowała do podpisania umowę dzierżawy, w sytuacji gdy strona powodowa podjęła jedynie działania w celu przygotowania umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 150 m², praktycznie uzależniając kontynuowanie tych prac od wpłacenia przez pozwanego, między innymi jak wykazało niniejsze postępowanie niezasadnej co do wysokości, kwoty 31.116,59 złotych,

2. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

- art. 5 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c. poprzez uznanie, iż strona powodowa, poprzez swoje zachowania, jako właściciel nieruchomości nie dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego,
- art. 118 Kodeksu cywilnego, poprzez zastosowanie do roszczeń strony powodowej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ogólnego 10-letniego terminu przedawnienia, zamiast 3-letniego przewidzianego dla świadczeń roszczeń związanych z działalnością gospodarczą oraz okresowych.

Wskazując na powyżej określone zarzuty, pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego jako części kosztów postępowania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z opłatami skarbowymi.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda tylko w niewielkim zakresie, odnoszącym się do nieprawidłowego rozstrzygnięcia sądowego o kosztach procesu, była uzasadniona, wobec czego podlegała uwzględnieniu jedynie w części. W pozostałym zakresie okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Apelacja pozwanego w całości była bezzasadna i dlatego też została oddalona w całości.

Na wstępie wskazać należy, iż wbrew zarzutom obu apelacji, Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w sprawie i dokonał jego prawidłowej oceny prawnej. Sąd II instancji przyjął za własne, poczynione przez Sąd I instancji, ustalenia faktyczne, stwierdzając, iż znajdują one umocowanie w prawidłowo ocenionym materiale dowodowym, jak również podzielił w całej rozciągłości wnioski sądu meriti, jako wywiedzione z tych ustaleń w sposób logiczny, przy prawidłowym uwzględnieniu porządku prawnego.

Zarzuty apelacji powoda w istocie odnoszą się do błędnego, zdaniem skarżącego, ustalenia stanu faktycznego w zakresie wysokości wynagrodzenia należnego stronie powodowej z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości objętej pozwem. Powód zarzucił, iż Sąd Rejonowy w sposób niezasadny przyjął wartość tego wynagrodzenia jako wartość możliwego do pobierania z nieruchomości regulowanego zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego według założeń opisanych przez biegłego w opinii, nie zaś stawki rynkowe. Nadto podniósł, iż Sąd Rejonowy błędnie nie uwzględnił przy wyliczeniu należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stawki podatku VAT.

Przy powyższych zarzutach pełnomocnik powoda nie powołał żadnego przepisu prawa, ale odnosząc się do kontekstu w/w zarzutów Sąd Okręgowy uznał, iż należało rozpatrywać je w kontekście naruszenia art. 233 k.p.c.

Jak wyżej podniesiono, w ocenie Sądu Okręgowego, dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym, który oceniony został bez przekroczenia granic swobody, określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c., stąd też zarzuty apelacji powoda odnoszące się do naruszenia przez Sąd Rejonowy w/w przepisu są bezzasadne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż składając pismo procesowe z dnia 4 maja 2012 roku (k.24 akt), zawierające rozszerzenia żądania pozwu o zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kwoty 37.230,55 zł pełnomocnik powoda wskazał, iż w sytuacji kwestionowania przez pozwanego wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu powód wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętej pozwem w okresie od 01.01.2006 r. do 30.04.2011 r. odpowiadającego waloryzacji czynszu dzierżawnego, który mógłby być pobrany przez powoda za oddanie tej nieruchomości w dzierżawę w oparciu o stawki regulowane za korzystanie z działki o podobnym obszarze i położeniu. Takiej treści wniosek został powtórzony w piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2012 roku (k.56-57). Wniosek ten został uwzględniony przez Sąd Rejonowy w postanowieniu z dnia 24 lipca 2012 roku, bowiem Sąd sformułował tezę dla biegłego o treści odpowiadającej zgłoszonemu wnioskowi, przy czym Sąd polecił także wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w drugim wariantcie, tj. także w odniesieniu do stawek wolnorynkowych, prawdopodobnie przy uwzględnieniu orzecznictwa Sądu Najwyższego przywołanego przez powoda w treści apelacji, tj. m.in. uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84.

Po drugie wskazać należy, iż Sąd Rejonowy dokonując ustalenia należnego powodowi wynagrodzenia w oparciu o sporządzoną przez biegłego opinię jasno wskazał, że wynagrodzenie to winno być ustalone w oparciu o obiektywne

kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju, a stosując takie kryterium przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez umowy, należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wydzierżawieniu nieruchomości. Z tych też względów wynagrodzenie należne powodowi z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z części nieruchomości gruntowej oznaczonej, jako działka nr (...) z obrębu (...) zostało ustalone według powyżej wskazanych kryteriów. Stawki czynszu dzierżawnego są bowiem adekwatne do dochodu, jaki normalnie powód osiąga przy wydzierżawieniu nieruchomości przeznaczonej na cele użytkowe. Określając kwotę należnego wynagrodzenia Sąd Rejonowy miał na uwadze, że jego wysokość winna mieć odzwierciedlenie w wysokości czynszu dzierżawnego obowiązującego w poszczególnych latach.

Podkreślić należy, iż nieruchomość, której dotyczył pozew była zindywidualizowana, jak również ściśle określony był charakter działalności do jakiej była wykorzystywana – była to część warsztatu samochodowego. Dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości determinowało konieczność uwzględnienia charakteru działalności jaka mogłaby być prowadzona na niej i jaki z tego tytułu można by uzyskać czynsz dzierżawny. Stąd też prawidłowo Sąd przyjął, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości winno być adekwatne do dochodu jaki powód normalnie mógłby osiągnąć z tytułu wydzierżawienia tego terenu. Biegły sądowy dokonując oszacowania należnego wynagrodzenia odnosił się do zarządzeń Prezydenta (...) W. w sprawie minimalnych stawek netto czynszu dzierżawnego dla określonego typu nieruchomości z uwagi na charakter ich przeznaczenia, a zatem do dokumentów wytworzonych przez stronę powodową i wykorzystywanych przy zawieraniu ewentualnych umów dzierżawy nieruchomości położonych w gminie. Nie ulega zatem wątpliwości, iż gdyby powód dysponował swobodnie nieruchomością, którą bez tytułu prawnego włada pozwany, to mógłby nieruchomość tę wydzierżawić i uzyskać dochód w wielkości, w jakiej sam narzuca stawkę czynszu dzierżawnego. Innymi słowy uzyskałby dochód w wielkości jaką sam oferuje właśnie przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę. Jak już wyżej wskazano, sam powód właśnie w taki sposób widział celowość ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, czemu dał wyraz dwukrotnie w swych stanowiskach procesowych.

Nie było zatem żadnego błędu Sądu Rejonowego, iż przy wyliczeniu wartości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu odniesiono się do stawek regulowanych czynszu dzierżawnego, jako najbardziej prawdopodobnego do uzyskania. Gdyby bowiem pozwany władał nieruchomością na podstawie ważnej umowy dzierżawy obowiązany byłby uiszczać czynsz w wysokości określonej w odpowiednich zarządzeniach Prezydenta (...) W., ale wówczas powiększony o podatek VAT. Stawki netto tego czynszu zostały wskazane w opinii biegłego sądowego (str. 84-86 akt sprawy), i wynosiły odpowiednio w 2006 r. – 28,09 zł za 1 m², w 2007 r. – 30,27 zł za 1 m², w 2008 r. – 30,90 zł za 1 m², w 2009 r. – 32,26 zł za 1 m², w 2010 r. – 33,39 zł za 1 m², a w 2011 r. za okres 4 miesięcy ryczałtowo określona stawka wyniosła 2.261,64 zł.

Sąd Rejonowy prawidłowo zatem uznał, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości winno odpowiadać czynszowi dzierżawnemu jaki realnie mógł powód uzyskać we wskazanym okresie.

W odniesieniu do kwestii nieuwzględnienia podatku VAT przy wyliczeniu należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, podnieść należy, iż Sąd Rejonowy słusznie nie uwzględnił tego składnika przy wyliczeniu wynagrodzenia. Nie było żadnych podstaw prawnych, by w tej konkretnej sprawie powiększać wyliczone przez biegłego wynagrodzenie o podatek VAT.

O tym, czy bezumowne korzystanie z nieruchomości podlega opodatkowaniu na podstawie art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy o podatku od towarów i usług decydują w każdym przypadku konkretne okoliczności sprawy. Kluczowym przy tym jest ustalenie, czy istnieje zgoda na użytkowanie przez nierzetelnego posiadacza, nawet dorozumiana, czy też takiej zgody nie ma. Jeśli występuje sytuacja, że podmiot korzystający z nieruchomości nie ma tytułu prawnego do korzystania z niej, ale zarazem właściciel toleruje taki stan rzeczy, co można uznać za dorozumianą umowę na korzystanie z nieruchomości, to tym samym można uznać, iż bezumowne korzystanie z rzeczy spełnia definicję świadczenia usług w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy o VAT i na podstawie art. 5 ust. 1 cytowanej ustawy podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Natomiast w sytuacji, gdy właściciel nie wyraża zgody na korzystanie z nieruchomości bez jego

zgody, czemu daje wraz m.in. poprzez wytoczenie powództwa windykacyjnego, to nie można uznać, że pomiędzy stronami istnieje określony stosunek prawny jawny lub dorozumiany skutkujący realizacją wzajemnych świadczeń. W takim przypadku świadczenie podatnika nieoparte na tytule prawnym, wskazującym obowiązek świadczenia usług, jak i wynagrodzenie za to świadczenie nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Nie ma bowiem żadnego świadczenia usług pomiędzy podmiotami, a wynagrodzenie jest rekompensatą za pobawienie właściciela prawa do swobodnego dysponowania nieruchomością. W takiej sytuacji nie ma podstaw do podwyższenia wynagrodzenia o podatek VAT.

W tej konkretnej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż po stronie powoda nie występowała wola utrzymywania istniejącego stanu rzeczy, skoro już w 2006 roku wystąpił przeciwko pozwanemu z powództwem windykacyjnym. Nie było zatem żadnej woli świadczenia wzajemnego usług, a zatem nie było podstaw do powiększania wyliczonego wynagrodzenia o podatek VAT.

Gdyby natomiast, co ujawniło się w sprawie, pomiędzy stronami doszło do nawiązania kolejnej umowy dzierżawy w 2011 roku, to wówczas można by uznać, iż strony zaakceptowały istniejący dotychczas stan faktyczny, taki, iż powód w sposób dorozumiany akceptował korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, i w takiej sytuacji istniałyby podstawy do powiększenia wynagrodzenia o podatek VAT.

Bezasadne są zarzuty apelacji co do rzekomo błędnych wyliczeń Sądu Rejonowego w kwestii wysokości wynagrodzenia należnego stronie powodowej. Należy zauważyć, iż stawki czynszu dzierżawnego winny być uwzględniane w kwotach netto, tak jak to zrobił Sąd I instancji. Prawidłowo zatem przyjęto stawki z lat 2006-2010, tj. 28,09 zł, 30,27 zł, 30,90 zł 32,26 zł i 33,39 zł, oraz stawkę ryczałtową za 2011 rok, i wyliczono wynagrodzenie w stosunku do rzeczywistej powierzchni zajmowanej przez pozwanego bez tytułu prawnego, czyli 82 m². Powód zdaje się nie zauważać, iż końcowe wyliczenia biegłego zawarte w opinii zawierają się w kwotach brutto (wraz podatkiem VAT). Nie można wprost do takich wartości odnosić należnego wynagrodzenia z przyczyn wskazanych powyżej. Jak już podniesiono, stawki te winny być brane pod uwagę jako stawki netto, co także uwzględnił Sąd, i w wyliczeniach matematycznych Sądu nie ma żadnej pomyłki. To apelujący niesłusznie posługuje się wartościami brutto, bo jak już wyżej podniesiono, w okolicznościach tej konkretnej sprawy po stronie powoda nie istniała wola kontynuowania umowy dzierżawy, skoro powód wystąpił z powództwem windykacyjnym i to już w 2006 roku, a ponowionym w 2012 roku, a zatem nie było podstaw do powiększania należnego czynszu dzierżawnego o podatek VAT.

Reasumując, zarzuty podniesione w apelacji przez powoda a odnoszące się do meritum sprawy były bezasadne, dlatego też apelacja ta podlegała oddaleniu.

Słuszny jednak okazał się zarzut błędnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu, czyli dotyczący pkt. IV zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy przy swych wyliczeniach nie uwzględnił wszystkich kosztów poniesionych przez powoda, a złożyły się na nie następujące kwoty: 109 zł tytułem opłaty od pozwu, 2.080 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa, 1.292,80 zł tytułem wynagrodzenia za opinię pisemną biegłego, 78,64 zł tytułem wynagrodzenia za opinię ustną biegłego, 3.000 zł z tytułu zastępstwa procesowego, czyli łącznie 6.481,80 zł.

Natomiast koszty pozwanego to 3.000 zł z tytułu zastępstwa procesowego i 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa – łącznie kwota 3.017 zł.

Skoro powód wygrał w 35%, to należne mu koszty winny odpowiadać kwocie 2.268,63 zł (6.481,80 zł x 35% = 2.268,63 zł). Pozwany wygrał natomiast w 65%, i dlatego też należne mu koszty odpowiadały kwocie 1.961,05 zł (3.017 zł x 65% = 1.961,05 zł). Dokonując zatem stosunkowego rozdzielenia kosztów, w myśl art. 100 k.p.c., stwierdzić należało, iż to na rzecz powoda pozwany winien zapłacić dodatkowo kwotę 307,58 zł (2.268,63 zł – 1.961,05 zł = 307,58 zł).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt. VI orzekając, iż to pozwany na zapłacić na rzecz powoda kwotę 307,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelacja pozwanego w całości okazała się bezzasadna.

Na początku podnieść należy, iż stosownie do treści art. 222 § 1 k.c., w niniejszej sprawie najważniejszą kwestią było ustalenie, czy pozwany posiada względem powoda skuteczny tytuł prawny do władania nieruchomością. Natomiast okoliczności, dlaczego między stronami nie doszło w 2011 roku do skutecznego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości miały znaczenie drugorzędne.

Pozwany zarzucił Sądowi Rejonowemu sprzeczność istotnych ustaleń Sądu, z treścią zebranego materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, iż strona powodowa wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy gruntu oraz przygotowała do podpisania umowę dzierżawy, w sytuacji gdy strona powodowa podjęła jedynie działania w celu przygotowania umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 150 m², praktycznie uzależniając kontynuowanie tych prac od wpłacenia przez pozwanego kwoty 31.116,69 zł.

Analizując treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku stwierdzić należy, iż zarzuty pozwanego są gołosłowne. W żadnym miejscu uzasadnienia nie ma stwierdzenia, iż strona powodowa wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy gruntu oraz przygotowała do podpisania umowę dzierżawy. Sąd Rejonowy jedynie ustalił, iż „pismem z dnia 15 marca 2011 r. pozwany zwrócił się do powoda o ponowne zawarcie umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu. W odpowiedzi na powyższe powód pismem z dnia 23 maja 2011 r. wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy i wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 31.116,59 zł netto w terminie do 10 czerwca 2011 r.”. Nie ma zatem ustaleń na które powołuje się pozwany, jakoby strona powodowa przygotowała do podpisania umowę dzierżawy. Są ustalenia, zgodne z twierdzeniami pozwanego, iż w odpowiedzi na jego wniosek powód wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy, wzywając jednocześnie do uiszczenia kwoty 31.116,69 zł.

Dalszy zarzut, naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c., także jest bezzasadny. W działaniach powoda nie ma takich uchybień, które stanowiłyby wprost naruszenie zasad współzycia społecznego. Pozwany w swej apelacji akcentuje, iż – jak dowiodło postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie - powód w sposób niezasadny warunkował podpisanie umowy z pozwanym w 2011 roku od faktu uprzedniej zapłaty kwoty 31.116,69 zł z tytułu należności za lata 2006 – do kwietnia 2011, gdy tymczasem należność ta wynosić winna kwotę 14.964,26 zł.

Jak wynika z akt sprawy w dniu 20 maja 1991 r. powód i pozwany zawarli umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, przy czym to same strony określiły jej powierzchnię na 150 m² i od tak określonego przedmiotu umowy ustaliły określony czynsz dzierżawny. Umowa ta została zawarta na okres od dnia 01 stycznia 1991 r. do dnia 30 czerwca 1991 r. Umowa wygasła z powodu upływu terminu na jaki została zawarta. Powierzchnia nieruchomości, określona na 150 m², dalej była przyjmowana przez strony m.in. w sprawie I C 400/07, czy też sprawie niniejszej. Pozwany nie podnosił zarzutu, iż powierzchnia nieruchomości jest zawyżona. Dopiero na skutek konieczności sprecyzowania żądania pozwu w ramach niniejszej sprawy powód zlecił biegłemu geodecie sporządzenie mapy z uwidocznieniem nieruchomości faktycznie zajmowanej przez pozwanego i dopiero wówczas okazało się, iż rzeczywista powierzchnia nieruchomości to 82 m². Zatem to obie strony początkowo pozostawały w mylnym przekonaniu, iż nieruchomość, którą faktycznie włada pozwany ma obszar większy, tak, iż czynsz dzierżawny był obliczany od tej powierzchni.

Nadto, jak już wyżej to zostało wskazane, w sytuacji, gdy były dzierżawca bezumownie korzysta z nieruchomości, ale w istocie czyni to za wiedzą i przyzwoleniem właściciela nieruchomości, istnieją podstawy prawne do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z uwzględnieniem podatku VAT. Tak więc w sytuacji, gdy strony podjęły pertraktacje co do wznowienia umowy dzierżawy, powód uprawniony był do wystosowania uprzedniego wezwania do uiszczenia należności za lata ubiegłe, nawet przy uwzględnieniu podatku VAT w wysokości obliczonej należności. W ówczesnym czasie, ani powód, ani pozwany, nie dysponowali wiedzą, iż przedmiotowa nieruchomość ma mniejszą powierzchnię, niż ta, którą strony przyjęły w pierwszej umowie z 1991 roku.

W działaniach powoda nie ma zatem rażącego naruszenia zasad współzycia społecznego, na które powołuje się pozwany.

Sąd Rejonowy słusznie uznał, iż w okolicznościach tej konkretnej sprawy nie zachodziły żadne na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby żądanie wydania nieruchomości sprzecznym z zasadami współzycia społecznego i mogły uzasadnić naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności. Co więcej, to pozwany już od ponad 10 lat włada nieruchomością powoda bez tytułu prawnego, co prawda w mniejszych granicach, niż początkowo twierdził powód, pozbawiając powoda realnych korzyści z tego tytułu. Sam fakt długoletniego władania nieruchomością nie jest skutecznym argumentem za oddaleniem powództwa i odmową ochrony prawa własności przysługującego powodowi. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż w tej konkretnej sprawie nie wystąpiły przesłanki, które mogły doprowadzić do oddalenia powództwa z uwagi na treść art. 5 k.c.

Nie jest również trafny zarzut naruszenia przepisu art. 118 k.c. poprzez zastosowanie do roszczeń strony powodowej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ogólnego 10-letniego terminu przedawnienia, zamiast 3-letniego przewidzianego dla świadczeń roszczeń związanych z działalnością gospodarczą oraz okresowych.

Wbrew stanowisku pozwanego, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie należy do świadczeń okresowych, jak również w okolicznościach tej konkretnej sprawy nie było to świadczenie związane z działalnością gospodarczą gminy. Powód domagał się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w myśl art. 224, 225 i 230 k.c., a nie odszkodowania za nieprawidłowe wykonanie umowy na podstawie art. 471 k.c. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Przedawnienie takiego roszczenia następuje w terminie określonym w art. 229 k.c., co oznacza, że w okresie jednego roku, o jakim mowa w tym przepisie, właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały okres korzystania z jego rzeczy, nie przekraczający jednak 10 lat, a to ze względu na treść art. 118 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 grudnia 2004 r., IV CK 613/03). Stąd też Sąd Okręgowy uznał, iż w tej sprawie roszczenie powoda podlegało przedawnieniu 10-letniemu, a nie 3-letniemu, i z powyższych przyczyn podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia nie podlegał uwzględnieniu. Z tych przyczyn, wbrew odmiennemu pogładowi pozwanego, Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 118 k.c., co czyni zarzuty skarżącego bezzasadnymi.

Mając powyższe na uwadze, uwzględniając w części apelację powoda, Sąd Odwoławczy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

W pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda, oraz w całości oddalił apelację pozwanego, uznając je za bezzasadne (pkt. 2 i 3 wyroku).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., znosząc je między stronami. Apelacja powoda została uwzględniona tylko w 1% w stosunku do wartości przedmiotu sporu wskazanej w apelacji, a tym samym uznać należało, iż zarówno apelacja powoda, jak i apelacja pozwanego, w równym stopniu były bezzasadne, a zatem koszty postępowania przed Sądem II instancji winny być między stronami wzajemnie zniesione.