

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jan Szachułowicz

Sędziowie SA Beata Kozłowska

SO (del.) Robert Obrębski (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2012 r. na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa (...) św. F. S. w W.

przeciwko Zgromadzeniu (...) św. W. a P. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 listopada 2011 r., sygn. akt II C 266/09:

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**a. w pkt I w części w ten sposób, że zasądza od Zgromadzenia (...) św. W. a P. w W. na rzecz Towarzystwa (...) św. F. S. w W. kwotę 5100377 zł (pięć milionów sto tysięcy trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty;**

**b. w pkt II w ten sposób, że zasądza od Zgromadzenia (...) św. W. a P. w W. na rzecz Towarzystwa (...) św. F. S. w W. kwotę 6134,45 zł (sześć tysięcy sto trzydzieści cztery złote czterdzieści pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**c. w pkt III w części w ten sposób, że nakazuje ściągnąć od Towarzystwa (...) św. F. S. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 16034,63 zł (szesnaście tysięcy trzydzieści cztery złote sześćdziesiąt trzy grosze) z roszczenia zasądzonego w pkt 1a tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od Zgromadzenia (...) św. W. a P. w W. na rzecz Towarzystwa (...) św. F. S. w W. kwotę 4590 zł (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;**

**4. nakazuje ściągnąć od Towarzystwa (...) św. F. S. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 15000 zł (piętnaście tysięcy złotych) z roszczenia zasądzonego w pkt 1a tytułem części nieuiszczonej opłaty od apelacji.**

# UZASADNIENIE

Pozwem z 6 kwietnia 2009 r. Towarzystwo (...) św. F. S. z siedzibą w W. wniosło o zasądzenie od (...) a P. z siedzibą w W. kwoty 5976800 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną bez tytułu prawnego z zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w okresie od października 1998 r. do lutego 2006 r. oraz od maja 2006 r. do marca 2009 r. wraz z ustawowymi odsetkami od pierwszego dnia każdego kolejnego miesiąca wskazanego okresu od kwot 48200 zł stanowiących wynagrodzenie należne stronie powodowej za każdy kolejny miesiąc podanego okresu. Strona powodowa podnosiła w uzasadnieniu, że jest właścicielem położonego na tej nieruchomości budynku, w którym przez wiele lat strony wspólnie prowadziły dom pomocy społecznej, jednakże na podstawie orzeczenia Komisji Majątkowej z dnia 15 marca 1993 r., strona pozwana przejęła nieruchomość, pozbawiając powoda możliwości dalszego prowadzenia wspólnej działalności. Podniesiono w uzasadnieniu pozwu, że właścicielskie uprawnienia powoda do budynku zostały potwierdzone prawomocnym wyrokiem z dnia 23 października 1997 r., a w dniu 11 kwietnia 2001 r. wydany został wyrok nakazujący stronie pozwanej wydanie nieruchomości powodowi. Wskazywano, że wyrokiem z dnia 11 grudnia 2008 r. Sąd Apelacyjny przesądził zasadę odpowiedzialności strony pozwanej wobec powoda w zakresie wynagrodzenia dochodzonego w tej sprawie oraz zasądził od pozwanej kwotę 96400 zł. wraz z odsetkami tytułem pominiętych w pozwie dwóch miesięcy 2006 r. Wyjaśniając wysokość dochodzonej kwoty, powód powołał się na opinię biegłej M. D., na podstawie której Sąd Apelacyjny uwzględnił powództwo o zapłatę należności za marzec i kwiecień 2006 r.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Nie kwestionowała uprawnień powoda i nie zaprzeczała okoliczności zajmowania nieruchomości bez tytułu prawnego, lecz powołując się na charytatywny charakter prowadzonej działalności, twierdziła, że żądanie zapłaty tak dużej kwoty jest sprzeczne z zasadami współżycia i nie może korzystać z ochrony, ponieważ stanowi przejaw nadużycia prawa podmiotowego ze strony powoda. Ponadto strona pozwana kwestionowała wysokość wynagrodzenia żadanego przez powoda i twierdziła, że zostało ono obliczone w sposób pomijający przeznaczenie nieruchomości, a zwłaszcza faktyczne jej wykorzystanie na dom pomocy społecznej dla osób potrzebujących.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, odstąpił od obciążenia powoda kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną i przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe. Na podstawie zabranego materiału dowodowego, Sąd Okręgowy ustalił, że zgodnie ze statutem, powód zajmuje się działalnością charytatywną, która polega na prowadzeniu domów opieki, przytułków oraz żłobków. Zostało także ustalone, że wyrokiem z dnia 23 października 1997 r., wydanym w sprawie III C 1957/96, Sąd Wojewódzki w Warszawie ustalił właścielskie prawa powoda do budynku wzniesionego na działce nr (...) przy ul. (...) w W., w którym od 1897 r. działa dom pomocy społecznej, zajmowany do kwietnia 2010 r. przez stronę pozwaną, która nie miała tytułu prawnego i nie uiszczała wynagrodzenia należnego powodowi za bezumowne korzystanie z budynku. Sąd Okręgowy opisał stan budynku, pomieszczenia zajmowane przez pensjonariuszy i ustalił, że pozwane (...) prowadzi jeszcze sześć innych placówek opieki społecznej na terenie całej Polski. Według ustaleń Sądu Okręgowego, Komisja Majątkowa działająca na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła (...) w RP orzeczeniem z dnia 15 marca 1993 r. przyznała pozwanej prawo użytkowania wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...) składającej się nie tylko z działki nr (...), ale również z działki nr (...), wniesionej aportem do spółki, w której pozwane (...) posiada (...) udziałów o łącznej wartości wynoszącej 9870000 zł. Sąd Okręgowy ustalił, że dywidenda uzyskana przez stronę pozwaną z tytułu działalności tej spółki w 2009 r. wyniosła 526057,13 zł. Sąd Okręgowy ustalił również, że po wygaśnięciu umowy dotyczącej prowadzenia domu pomocy społecznej, którą w dniu 1 lipca 2005 r. strona pozwana zawarła z miastem (...) W., w dniu 1 kwietnia 2010 r. powód odzyskał budynek położony na działce nr (...). Sąd Okręgowy ustalił, że w budynku tym powód nadal prowadzi dom pomocy społecznej, nie ustalił natomiast wielkości wynagrodzenia należnego powodowi, ponieważ uznał, że ani pierwsza opinia sporządzona przez biegłego A. Z., ani opinia uzupełniająca wykonana na zlecenie Sądu Okręgowego przez biegłego nie wykazywała rynkowej wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powoda. Sąd Okręgowy podniósł, że w pierwszej opinii biegły przyjął wadliwe założenia dotyczące ustalenia stawki za wynajęcie budynku o zbliżonym przeznaczeniu i bezzasadnie zastosował czynsz preferencyjny stosowany przez miasto (...)

W. przy wynajmowaniu lokali komunalnych na prowadzenie obiektów o podobnym przeznaczeniu, w efekcie czego wynagrodzenie należne powodowi według cen obowiązujących w okresie wskazanym w pozwie biegły określił na kwotę 2507578 zł. Uzupełniającej opinii biegłego A. Z. Sąd Okręgowy zarzucił natomiast, że była oderwana od przeznaczenia budynku powoda, ponieważ wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze spornego budynku zostało obliczone przez biegłego według stawek obowiązujących przy wynajmowaniu lokali przeznaczonych na działalność biurową o najniższym standardzie wykończenia i wyposażenia, a więc z pominięciem faktycznego przeznaczenia budynku powoda oraz rodzaju prowadzonej w nim działalności. Sąd Okręgowy uznał ponadto, że podstawy ustalenia wynagrodzenia należnego powodowi nie mógł stanowić powołany w pozwie operat sporządzony przez M. D., ponieważ w rozpoznawanej sprawie dokument ten nie mógł zostać uznany za opinię biegłego sądowego.

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności, Sąd Okręgowy za wykazaną uznał zasadę roszczenia, wskazał bowiem, że udowodniony został fakt bezumownego korzystania przez stronę pozwaną z nieruchomości należącej do powoda oraz że art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. stanowi podstawę zasądzenia wynagrodzenia należnego właścicielowi. Sąd Okręgowy odniósł się również do zarzutu naruszenia przez powoda art. 5 k.c. i uznał, że podniesienie przez pozwaną zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez powoda nie było zasadne i nie mogło doprowadzić do oddalenia powództwa. Odwołując się do przyjętej w orzecznictwie wykładni powołanych przepisów i wskazując, że na powodzie spoczywał ciężar wykazania zasadności powództwa, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że żadna z opinii sporządzonych w tej sprawie nie określała rynkowej wartości dochodu, jaki powód mógłby uzyskać z wynajęcia budynku zajmowanego przez stronę pozwaną do kwietnia 2010 r., żadna z nich nie została bowiem oparta o „stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w miejscowych stosunkach”. W motywacyjnej części uzasadnienia Sąd Okręgowy po raz drugi ocenił opinie sporządzone przez biegłego A. Z., całkowicie dyskredytując wartość dowodową obu opinii oraz ich przydatność do rozstrzygnięcia sprawy na korzyść powoda, i ponownie podnosząc, że wynagrodzenie należne powodowi nie mogło zostać ustalone na podstawie operatu sporządzonego przez biegłą M. D., w konkluzji Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powód nie wywiązał się ze spoczywającego na nim ciężaru dowodu oraz że z tego powodu powództwo w całości podlegało oddaleniu. Sąd Okręgowy odstąpił od obciążenia powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną na podstawie art. 102 k.p.c. i uwzględniając charytatywny charakter działalności prowadzonej przez powoda.

Apelację do wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód. Zaskarżając ten wyrok w części oddalającej powództwo, powód zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 z zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez nieuzasadnione przyjęcie, że opinia uzupełniająca biegłego A. Z. była nieprzydatna dla ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi oraz że nie mogła stanowić podstawy korzystnego dla powoda rozstrzygnięcia sprawy. W apelacji został także podniesiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 236 k.p.c. przez odstąpienie przez Sąd Okręgowy od wykorzystania uzupełniającej opinii biegłego przy ustalaniu istotnych dla sprawy okoliczności i pominięcie, że opinia została sporządzona zgodnie z tezą podaną przez Sąd Okręgowy w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z drugiej opinii, w którym zaleceniem dla biegłego było pominięcie charakteru działalności prowadzonej w budynku należącym do powoda. Trzeci zarzut apelacji dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 232 zdanie drugie k.p.c. przez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii innego biegłego w sytuacji, gdy z nieznanymi stronom powodów Sąd Okręgowy uznał, że poprzednie opinie nie wykazały wysokości wynagrodzenia należnego powodowi. Ostatni zarzut odnosił się natomiast do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 322 k.p.c. przez odstąpienie od zastosowania reguły, która pozwalała na określenie świadczenia należnego powodowi przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności tej sprawy. Na podstawie opisanych zarzutów powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku, zasądzenie od strony pozwanej kwoty 5976800 zł wraz z odsetkami jak w pozwie oraz o jej obciążenie kosztami procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

W przeważającym zakresie apelacja była uzasadniona i zasługiwała na uwzględnienie przez zasądzenie na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z budynku położonego na działce nr (...) przy ul.

(...) w W. w okresach podanych w pozwie, które nie tylko co do zasady, ale również w zakresie wysokości tej należności zostało wykazane dowodami zebranymi w tej sprawie. Odmienny pogląd Sądu Okręgowy nie zasługiwał na uwzględnienie, a argumentacja podawana na jego uzasadnienie została uznana za oczywiście wadliwą. Część zarzutów apelacji nie była zasadna, wystarczające do jej uwzględnienia w przeważającej części były natomiast zarzuty dotyczące błędnej oceny drugiej opinii biegłego A. Z., nieuzasadnionego odstąpienia od ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi oraz bezpodstawnego przyjęcia, że powód nie udowodnił roszczenia w sytuacji, gdy ilość adekwatnych dowodów przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy rodziła wręcz konieczność rozstrzygnięcia, która z opinii była trafniejsza, w bardziej prawidłowy sposób określała wynagrodzenie należne powodowi na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym rozbieżności między przyjętą w obydwu opiniach metodą ustalenia wynagrodzenia należnego powodowi uzasadniały oddalenie powództwa, nie zasługiwało na uwzględnienie, ponieważ zaprzeczało podstawowym zasadom postępowania dowodowego związanym z przeprowadzeniem i wykorzystaniem dowodu z opinii biegłego i doprowadziło do naruszenia powołanych przepisów prawa materialnego. Pominięcie w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia powołanych przepisów nie stanowiło przeszkody do uznania, że zostały one naruszone przez Sąd Okręgowy, ponieważ właściwe zastosowanie przepisów prawa materialnego z urzędu podlega kontroli instancyjnej (por. zwłaszcza uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2008 r., III CZP 49/07, które nadana została moc zasady prawnej).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że ustalenia Sądu Okręgowego zupełnie pomijały okoliczność wcześniejszego toczenia się między stronami sprawy o zapłatę tego samego wynagrodzenia, tyle że za marzec i kwiecień 2006 r., która została zakończona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 11 grudnia 2008 r., wydanym w sprawie I ACa 735/08. Zmieniając wyrok Sądu Okręgowego, którym powództwo o zapłatę należności za dwa miesiące również zostało oddalone, i zasądzając od pozwanego(...) kwotę 96400 zł., powołanym wyrokiem Sąd Apelacyjny na korzyść powoda przesądził nie tylko o zasadzie roszczenia, ale również ustalił, na podstawie opinii biegłej sądowej M. D., wysokość wynagrodzenia należnego powodowi za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z budynku znajdującego się na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wprawdzie operat sporządzony przez M. D. na potrzeby zakończonej wcześniej sprawy nie mógł zostać uznany za opinię biegłego sądowego sporządzoną na potrzeby niniejszej sprawy, niemniej rozstrzygając o zasadności roszczenia dochodzonego w rozpoznawanej sprawie, Sąd Okręgowy nie mógł pominąć ustaleń, które zostały przyjęte za podstawę wydania przez Sąd Apelacyjny powołanego wyroku. Sąd Okręgowy miał tylko obowiązek skonfrontowania tych ustaleń z materiałem dowodowym zebrany w niniejszej sprawie, dotyczącej wynagrodzenia za pozostałe miesiące oraz lata korzystania przez pozwaną, bez tytułu prawnego, z nieruchomości powoda. Właściwa ocena tego materiału dowodowego nie dawała podstawy do oddalenia powództwa w całości.

Na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. właścicielowi należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 120/07). Wynagrodzenie to powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wdzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75 oraz z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00). Zasadnie Sąd Okręgowy wskazał, że ciężar udowodnienia dochodzonego roszczenia spoczywał na powodzie. Zebrany w tej sprawie materiał dowodowy nie dawał natomiast żadnych podstaw do przyjęcia, że powód nie wywiązał się z tego ciężaru.

Jedynie adekwatnym dowodem do wykazania wysokości wynagrodzenia należnego powodowi była opinia biegłego. Ustalenie rynkowej stawki czynszu najmu albo dzierżawy wymaga wiedzy specjalnej w rozumieniu art. 278 k.p.c. Dowód z opinii biegłego nie mógł zostać zastąpiony w zasadzie żadnym innym dowodem. Tylko zgodne przyznanie przez strony wskazanej okoliczności mogło doprowadzić do ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi bez dowodu z opinii biegłego, jednakże mimo wcześniejszego zakończenia sprawy, w której ustalona została wysokość wynagrodzenia należnego powodowi za dwa miesiące 2006 r., w rozpoznawanej sprawie strona pozwana kwestionowała wysokość dochodzonej kwoty, w konsekwencji czego pismem procesowym z dnia 12 października 2009 r. powód wykazał właściwą inicjatywę dowodową i wystąpił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność „oszacowania czynszu z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości budynkowej

położonej w W. przy ul. (...) za okresy: październik 1998 - luty 2006 r. oraz maj 2006 - marzec 2009 r., z ewentualnym określeniem ryczałtowego miesięcznego odszkodowania przy uwzględnieniu opinii biegłego sądowego M. D. z dnia 31 grudnia 2006 r.”.

Pomijając wadliwe określenie wynagrodzenia z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. odszkodowaniem, uznać należało, że przytoczonej tezie dowodowej trudno cokolwiek zarzucić, w szczególności błędem nie było odwoływanie się do opinii biegłej M. D. w sytuacji, gdy przed wniesieniem pozwu na podstawie tej opinii Sąd Apelacyjny uwzględnił powództwo o zapłatę wynagrodzenia za marzec i kwiecień 2006 r. Poprawność przytoczonej tezy dowodowej co od zasady została uwzględniona przez Sąd Okręgowy, który postanowieniem z dnia 4 lutego 2010 r. dopuścił dowód z opinii innego biegłego sądowego „na okoliczność ustalenia wartości czynszu z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. (...) w W. ”, jednak nie polecił biegłemu odniesienia się do opinii biegłej M. D., ani sporządzenia jej aktualizacji, chociaż jak podano, wynik wcześniejszej sprawy uzasadniał przeprowadzenie takiego właśnie dowodu. W pierwszej opinii biegły A. Z. wyprowadził z tego zbyt dalekie wnioski i odrzucając metodę zastosowaną przez biegłą M. D., z drugiej strony nie znajdując transakcji porównywanych, których przedmiotem byłby najem lokali z przeznaczeniem na dom pomocy społecznej, za adekwatne biegły przyjął stawki preferencyjne stosowane przez miasto(...) W. przy najmie lokali przeznaczonych na działalność niekomercyjną. Założenia biegłego A. Z. nie były prawidłowe, niemniej należy uznać, że nawet w pierwszej opinii biegłego obliczone zostało wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda, tyle że w sposób bardzo niekorzystny dla strony powodowej. Ustalając rynkową wartość czynszu za najem budynku należącego do powoda, biegły zastosował niewłaściwą metodę określenia jego wysokości, gdyby jednak strona powodowa nie wykazała dalszej aktywności dowodowej, nawet pierwsza opinia musiałaby stanowić podstawę do rozstrzygnięcia o zasadności powództwa na korzyść powoda, nie uzasadniałaby natomiast jego oddalenia w całości. Błąd biegłego A. Z. przy opracowaniu pierwszej opinii polegał na bezpodstawnym zastosowaniu preferencyjnej stawki czynszu dla najmu lokali komunalnych przy ustalaniu czynszu za najem lokalu, który nie był własnością miasta (...) W., lecz należy do powoda, od którego nie można wymagać stosowania takich stawek preferencyjnych, jakie są stosowane przy najmie lokali komunalnych na działalność niekomercyjną. Zastrzeżenia powoda do pierwszej opinii były zasadne, a co ważniejsze dla wyniku sprawy, zostały uwzględnione przez Sąd Okręgowy, który postanowieniem z dnia 2 września 2010 r. polecił biegłemu sporządzenie opinii uzupełniającej i zalecił, aby biegły nie uwzględniał charakteru działalności prowadzonej we wskazanym budynku. Analiza wcześniejszych czynności dowodowych, w szczególności pierwszej opinii biegłego A. Z., wykazuje, że przyczyną sformułowania wskazanego zalecenie nie był zamiar całkowitego pominięcia dotychczasowego przeznaczenia budynku zajmowanego przez stronę pozwaną, lecz wynikający z pierwszej opinii faktyczny brak możliwości zastosowania typowej metody porównawczej, spowodowany brakiem transakcji dotyczących najmu budynków o zbliżonym przeznaczeniu, które mogłyby zostać przyjęte do porównania. Z opinii uzupełniającej biegłego wynika, że rozważając transakcje najbardziej zbliżone, a zarazem odrzucając metodę zastosowaną przez biegłą M. D., biegły A. Z. uznał, że najbardziej właściwe będzie zastosowanie średniej stawki czynszowej obowiązującej w warunkach miejscowych przy najmie lokali biurowych o najniższym standardzie wykończenia i wyposażenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wyniki wcześniejszych czynności dowodowych nie uzasadniały twierdzenia, że w opinii uzupełniającej nie została ustalona rynkowa wartość wynagrodzenia należnego powodowi. Nie było także podstaw do przyjęcia, że zastosowana przez biegłego metodologia była sprzeczna z wykładnią art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. przyjętą w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Specyfika przeznaczenia budynku powoda powodowała, że wobec braku możliwości posłużenia się transakcjami takiego samego rodzaju przy obliczaniu wynagrodzenia należnego powodowi metodą porównawczą, za podstawę dokonanych wyliczeń biegły przyjął transakcje najbardziej zbliżone, które dawały największe gwarancje ustalenia rynkowej wysokości czynszu za najem budynku powoda w istotnym dla sprawie okresie. Nie było więc podstaw do przyjęcia, że wysokość dochodzonej należności nie została udowodniona, zachodziły natomiast podstawy do zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kwoty wyliczonej przez biegłego A. Z. w opinii uzupełniającej, sporządzonej zgodnie z zaleceniami Sądu Okręgowego, a przede wszystkim poprawnej merytorycznie. Należy ponadto wskazać, że okoliczność faktycznego przeznaczenia budynku należącego do powoda na dom pomocy społecznej nie wykluczała możliwości uzyskania przez powoda czynszu w wysokości obowiązującej przy najmie lokali przeznaczonych na działalność biurową o najniższym standardzie wykończenia i wyposażenia. Prowadzenie przez

powoda działalności niekomercyjnej, skierowanej do osób potrzebujących pomocy, wcale nie wykluczało możliwości wynajęcia budynku na inne cele, ani możliwości jego przystosowania na pomieszczenia biurowe. Przeciwnie, w sytuacji, gdy powód zajmował się prowadzeniem domów opieki społecznej i przytułków, trudno oczekiwać, aby posiadany budynek wynajmował w celu prowadzenia takiej działalności przez najemcę. Trudno ponadto oczekiwać, aby społecznie użyteczny cel wykorzystania budynku stanowił dla wynajmującego istotną przesłankę do zastosowania preferencyjnej stawki czynowej. Przeciwnie, decydując się na wynajęcie spornego budynku, powód miałby interes w tym, aby umowa została zawarta z najemcą oferującym możliwie najwyższy czynsz, który powód mógłby przeznaczyć na prowadzenie w innym miejscu swojej działalności statutowej. Powód ma prawo wynajęcia budynku przy ul. (...) na pomieszczenia biurowe, a z opinii uzupełniającej biegłego A. Z. wynika, że budynek ten może zostać przeznaczony na tego rodzaju pomieszczenia. Przyjęcie odmiennego stanowiska oznaczałoby bowiem, że samowolne zajęcie i wieloletnie korzystanie z budynku, w którym wcześniej właściciel prowadził działalność charytatywną, nie osiągając zysków z tego tytułu, przeciwnie, wydając na ten cel pozyskane środki, nie wiązałyby się z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku, ponieważ nie pozbawiałoby właściciela dochodu, którego uprawniony wcześniej nie uzyskiwał. Ze swojej istotnej działalności społeczna, charytatywna nie jest dochodowa i nie jest nastawiona na zysk, wynika z tego jednak, aby właściciel prowadzący taką działalność był pozbawiony wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku, w którym taka działalność była lub jest prowadzona.

Dodatkowy argument przeciwko stanowisku Sądu Okręgowego wynika z wcześniejszego zakończenia sprawy, w której wyrokiem z dnia 11 grudnia 2008 r., I ACa 735/08, Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz powoda wynagrodzenie za marzec i kwiecień 2006 r. w wysokości ustalonej przez biegłą M. D.. O ile można się zgodzić tezą, że operat sporządzony na potrzeby tej sprawy w rozpoznawanej sprawie nie mógł zostać uznany za dowód z opinii biegłego, o tyle sposób i cel jego sporządzenia nie uzasadniał zupełnego pominięcia tego dowodu. Opinia biegłej M. D. została sporządzona w postępowaniu dotyczącym tego samego roszczenia, tyle że za niewielki okres, który nie został wybrany przypadkowo, lecz stanowił środkową część okresu wskazanego w pozwie. Opinia biegłej M. D. nie stanowiła więc prywatnej ekspertyzy, ani pozasądowego dokumentu, lecz została przyjęta za podstawę korzystnego dla powoda rozstrzygnięcia. W sytuacji, gdy w toku postępowania przed Sądem Okręgowym sporządzono rozbieżne opinie, które były oparte na odmiennych założeniach metodologicznych, opinia biegłej M. D. mogła stanowić dodatkowy element dowodowy, który pozwalał na dokładniejszą ocenę wartości opinii sporządzonych przez biegłego A. Z., zwłaszcza że biegła M. D. zastosowała inną metodę obliczenia wynagrodzenia należnego powodowi za dwa miesiące 2006 r., jednakże za podstawę obliczenia należności powoda przyjęła faktyczne przeznaczenie spornego budynku i uwzględniła okoliczność jego wykorzystania na dom pomocy społecznej. Przyjmując takie założenia, biegła wyliczyła miesięczne wynagrodzenie na kwotę 48200 zł, przy uwzględnieniu której powód wyliczył należność podaną w żądaniu pozwu na kwotę 5976800 zł. Uzupełniająca opinii biegłego A. Z. była mniej korzystna dla powoda, ponieważ wartość wynagrodzenia należnego powodowi została wyliczona, według cen obowiązujących w okresach podanych w pozwie, na łączną kwotę 5100377 zł, jednakże nawet posilkowe porównanie wskazanych kwot wykazuje poprawność drugiej opinii biegłego A. Z.. Na jej podstawie należało rozstrzygnąć o zasadności roszczenia dochodzonego w tej sprawie. Opierając się na tej opinii, Sąd Apelacyjny uznał, że do kwoty wskazanej w tej opinii apelacja zasługiwała na uwzględnienie. Tym samym Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, który trafnie przyjął, że w świetle okoliczności tej sprawy, dochodzenie wynagrodzenia z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. nie mogło zostać uznane za nadużycie prawa podmiotowego oraz że art. 5 k.c. nie uzasadniał oddalenia powództwo.

Ponownie należy wskazać, że przeciwko zastosowaniu w tej sprawie art. 5 k.c. na korzyść strony pozwanej wypowiedział się Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 11 grudnia 2008 r., wydanym w sprawie I ACa 735/08. Podzielając w pełni argumenty podane w uzasadnieniu tego wyroku, jak również w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, należy wskazać, że przyjęcia odmiennego stanowiska nie uzasadnia wysokość dochodzonego wynagrodzenia ustalona w uzupełniającej opinii biegłego A. Z., w szczególności w porównaniu do kwoty zasądzonej przez Sąd Apelacyjny w powołanym wyroku. Różnica jest bowiem pochodną rozbieżności między długością okresów bezumownego korzystania przez stronę pozwaną z budynku powoda, nie jest natomiast okolicznością istotną przy ocenie zasadności zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez powoda, na który powoływała się strona pozwana przed Sądem Okręgowym oraz w odpowiedzi na apelację. Zasądzenie wynagrodzenia ustalonego przez biegłego stanowi dla strony

pozwanej istotne obciążenie finansowe, nie może jednak wykazywać, że dochodząc należnego świadczenia, powód nadużywa prawa podmiotowego w sytuacji, gdy właścicielskie prawa powoda do spornego budynku zostały ustalone wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 23 października 1997 r., zaś wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2001 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał eksmisję pozwanej z budynku powoda. Nie honorując wskazanych wyroków, lecz zajmując sporny budynek przez następne lata, pozwana nie może zasadnie powoływać się na art. 5 k.c. i na podstawie tego przepisu nie może skutecznie domagać się oddalenia słusznego powództwa, zwłaszcza że materiał dowodowy zebrany w tej sprawie nie wykazał, aby powód podejmował działania przemawiające za zasadnością zarzutu strony pozwanej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97 oraz z dnia 24 września 2009 r., IV CSK 167/09).

Podzielając większość zarzutów apelacji, na podstawie uzupełniającej opinii biegłego A. Z. na kwotę 5100377 zł Sąd Apelacyjny ustalił wynagrodzenie należne powodowi za bezumowne korzystanie przez pozwane Zgromadzenie z budynku położonego na działce nr (...) w okresach podanych w pozwie. Zmiana zaskarżonego wyroku polegała więc na zasądzeniu podanej kwoty od strony pozwanej na rzecz powoda wraz z odsetkami od dnia 30 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, czyli od dnia doręczenia odpisu pozwu. Z materiału tej sprawy nie wynika, aby strona pozwana wcześniej była wzywana do zapłaty tej kwoty. Skutku takiego nie mogło w szczególności wywołać pismo powoda z dnia 29 listopada 2000 r., w którym podano miesięczną wysokość należności oczekiwanej przez powoda w dalszym okresie. Żądanie zasądzenia odsetek od pierwszego dnia każdego kolejnego miesiąca od kwoty miesięcznej należności obliczonej przed biegłą M. D. nie było uzasadnione przede wszystkim dlatego, że wynagrodzenie z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. nie jest świadczeniem okresowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03). Dochodzone świadczenie stało się więc wymagalne po wezwaniu dłużnika do jego spełnienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2008 r., II CSK 137/09).

Przyjęcie, że powód wywiązał się z ciężaru udowodnienia wysokości dochodzonego wynagrodzenia, wykazywało bezzasadność zarzutu dotyczącego naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 232 k.p.c., ponieważ zebrany w I instancji materiał dowodowy był wystarczający i nie uzasadniał dopuszczania dalszych dowodów, zwłaszcza z urzędu. Z tego samego powodu bezzasadny i zbędny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 322 k.p.c., zwłaszcza że zawarte w tym przepisie uprawnienia sędziowskie nie dotyczą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wynik postępowania apelacyjnego co do meritum sprawy uzasadniał natomiast konieczność uwzględnienia apelacji także w zakresie dotyczącym rozliczenia kosztów postępowania między stronami zwolnionymi od kosztów sądowych. Opłata od pozwu była maksymalna i wynosiła 100000 zł. Wydatki, które zostały pokryte ze środków Skarbu Państwa, wyniosły łącznie 6897,54 zł. Nieuiszczone koszty sądowe wyniosły więc 106897,54 zł. Wydatki obu stron na udział zawodowych pełnomocników wyniosły natomiast po 7217 zł dla każdej ze stron. Wynik postępowania apelacyjnego uzasadniał przyjęcie, że powód wygrał sprawę w 85% oraz w pozostałym zakresie rozstrzygnięcie sprawy było korzystne dla pozwanej. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i przy zastosowaniu § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu tytułem zwrotu poniesionych przez strony kosztów procesy zasądzeniu od strony pozwanej na rzecz powoda podlegała więc kwota 6134,45 zł, stanowiąca 85% z kwoty 7217 zł. W pozostałym zakresie apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w pkt 2 wydanego wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie z roszczenia zasądzonego w pkt 1a wyroku Sądu Apelacyjnego kwotę 16034,63 zł, tytułem przypadających na powoda kosztów sądowych, stanowiącą 15 % nieuiszczonych kosztów w kwocie sądowych, które łącznie wyniosły 106897,54 zł.

Wskaźnik wyniku postępowania apelacyjnego był identyczny, dlatego na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i przy zastosowaniu § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy

prawnej udzielonej z urzędu tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego zasądzeniu od strony pozwanej na rzecz powoda podlegała kwota 4590 zł, stanowiąca 85% z należnych powodowi kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Apelacyjny, przy obliczeniu których została uwzględniona stawka minimalna oraz podana w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia. Na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało ponadto ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie z roszczenia zasądzzonego w pkt 1a wyroku Sądu Apelacyjnego kwotę 15000 zł z przypadającej na powoda opłaty od apelacji, stanowiącej 15 % z kwoty 100000 zł, od uiszczenia której powód został zwolniony.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., w zakresie natomiast, w którym apelacja została oddalona – na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.