

Sygn. akt I ACa 1817/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion (spr.)

Sędziowie: SA Hanna Muras

SO (del.) Ewa Dietkow

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) SA z siedzibą

w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 września 2014 r., sygn. akt I C 293/13

1. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w ten sposób, że:

– w punkcie drugim zasądza od (...) SA z siedzibą w W. na rzecz (...)W. dalszą kwotę 516847,09 zł (pięćset szesnaście tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2012 r. do dnia zapłaty;

- w punkcie trzecim podwyższa kwotę zasądzoną na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu z 30 283,15 zł (trzydzieści tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote piętnaście groszy) do 62 798,57 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt siedem groszy);

- uchyla punkt czwarty;

2. zasądza od (...) SA z siedzibą w W. na rzecz (...) W. 31 243 zł (trzydzieści jeden tysięcy dwieście czterdzieści trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1817/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz (...) W. 596 114,90 zł z ustawowymi odsetkami od 30 marca 2012 r. do dnia zapłaty i 30 283,15 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalił powództwo w pozostałej części i rozliczył koszty sądowe.

Sąd ten ustalił, że(...) W. jest od dnia 27 maja 1990 r. właścicielem nieruchomości oznaczonej nr działki (...) z obrębu(...), położonej przy ul. (...) w W.. W okresie od 31 stycznia 1989 r. do 12 kwietnia 2012 r. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. posiadała bez tytułu prawnego jako posiadacz samoistny powyższą nieruchomość w części obejmującej 8 789 m.kw. W chwili objęcia nieruchomości w posiadanie była ona nieuzbrojona, pozwana spółka działkę tę ogrodziła, postawiła bramy, doprowadziła sieć elektroenergetyczną.. W okresie od 1 marca 2009 r. do 12 kwietnia 2012 r. spółka zawarła umowy najmu dotyczące poszczególnych części nieruchomości z ośmioma podmiotami. Z powyższego tytułu nabyła pożytki cywilne w kwocie 596 114,90 zł netto. Pismem doręczonym pozwanej w dniu 14 marca 2012r. powód wezwał do zapłaty 3 201 177,15 zł za bezumowne korzystanie z gruntu - w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. W dniu 12 kwietnia 2012 r. nieruchomość została zwrócona właścicielowi.

Analizując powyższe okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że pozwana spółka posiadała nieruchomość będącą własnością powoda jako posiadacz samoistny w złej wierze. W okresie objętym sporem nieruchomość oddana została przez posiadacza samoistnego w posiadanie zależne i ten fakt nie mógł być pominięty przy ocenie roszczeń przysługujących właścicielowi. W takim bowiem przypadku właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych, a także o zwrot wartości tych pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskała (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.). Natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, podobnie jak roszczenie windykacyjne, służy właścicielowi wobec posiadacza zależnego, jako tego, który faktycznie włada rzeczą. Z tej przyczyny roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie mogło być kierowane wobec pozwanej spółki i podlegało oddaleniu z braku jej legitymacji biernej. Z kolei roszczenie w zakresie korzyści, które nie zostały uzyskane przez posiadacza na skutek prowadzenia nieprawidłowej gospodarki oddalił sąd jako nieudowodnione. Pierwotny wniosek powoda o dopuszczenie w tym zakresie dowodu z opinii biegłego został cofnięty, innych zaś dowodów na powyższą okoliczność nie zgłoszono. Uwzględnione zostało w konsekwencji jedynie roszczenie o zwrot pożytków uzyskanych z wynajmu nieruchomości, których wysokość wynikała ze złożonych do akt umów i nie była między stronami sporna.

W apelacji od powyższego orzeczenia, w części oddalającej powództwo co do kwoty 516 847,09 zł z odsetkami za opóźnienie i rozstrzygającej o kosztach procesu, powód zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji błędne ustalenie zakresu posiadania zależnego i zaniechanie ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną spółkę z części nieruchomości pozostającej w jej władaniu, a nadto naruszenie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

W konkluzji skarżący domagał się zmiany wyroku przez poprzez zasądzenie łącznie kwoty 1 112 961,99 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2012 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego, w obu wypadkach z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Nie budziło wątpliwości ustalenie, że posiadana przez stronę pozwaną nieruchomość stała się przedmiotem najmu. Potwierdzały to także złożone do akt umowy zawarte z podmiotami prowadzącymi tam działalność gospodarczą. Jak słusznie zauważono w apelacji, analiza w/w umów nie wskazuje jednak, by dotyczyły one całej nieruchomości. Jak bowiem wynika z ich treści, poszczególni najemcy w spornym okresie posiadali : A. Z. - 60 m.kw. (por. k. 244), D. G. - 92 m.kw. (por. k. 301), D. B. - 100 m.kw., a od dnia 1 marca 2011r. - 180 m.kw.(por. k. 358, k. 364), M. K.- 265 m.kw.(por. k. 414), (...) sp. z o.o. w W. - 500 m.kw. (por. k. 472), H. K. - 103 m.kw. a od dnia 1 października 2010 r. - 33 m.kw. (por. k.536, k. 541), B. J. - 100 m.kw., a od dnia 1 czerwca 2011 r. - 150 m.kw. (por. k. 590, k. 605), A. K. - 3000 m.kw. (por. k. 657). Powyższe prowadzi do wniosku, że w najem oddano: 4220 m.kw. - w okresie od dnia 1 marca 2009 r. do dnia 30 września 2010 r., 4150 m.kw. - w okresie od dnia 1 października 2010 do dnia 28 lutego 2011 r., 4230 m.kw. - w okresie od dnia 1 marca 2011 r. do dnia 30 maja 2011 r. oraz 4280 m.kw. - w okresie od dnia 1 czerwca 2011 r. do dnia 12 kwietnia 2012 r.

Brak w zapisach umownych lub innych dowodach przeprowadzonych w toku postępowania podstaw do przyjęcia, iż granice najmu były szersze od opisanego w umowach, jak też, że dalsza część nieruchomości została przekazana w posiadanie na mocy innego stosunku prawnego, nawet zawiązanego w sposób konkludentny. Twierdzeń i umocowujących je dowodów, poza wywodzonymi ze złożonych umów, strona pozwana w postępowaniu przed sądem I instancji nie podnosiła. Twierdzenia zgłoszone w odpowiedzi na apelację ocenić trzeba jako spóźnione w rozumieniu art. 381 k.p.c., nie sformułowano przy tym jakichkolwiek okoliczności usprawiedliwiających ich postawienie dopiero na tym etapie procesu. Niezależnie zauważyć trzeba, że samo twierdzenie o objęciu najmem części służących do wspólnego użytku najemców, nie mogłoby być dostateczną podstawą do poczynienia na jego podstawie konkretnych ustaleń faktycznych, szczególnie wobec wyraźnego zaprzeczenia mu przez stronę powodową na rozprawie apelacyjnej. Z istoty posiadania nieruchomości gruntowej takiej jak w rozpatrywanym wypadku, trudno wyprowadzać - jako oczywisty - wniosek o istnieniu jakichkolwiek części wspólnych i to obejmujących obszar sięgający połowy nieruchomości. Odwoływanie się za zatem do poglądów judykatury wyrażonych w tym przedmiocie na tle najmu lokalu znajdującego się w budynku mieszkalnym, nie mogło być uzasadnione. Z umów najmu przedstawionych przez pozwaną spółkę także okoliczność ta nie wynikała. Nawiązywanie z kolei do wywodów opinii biegłego nie mogło być skuteczne z kilku względów. Po pierwsze, nie było rolą biegłego dostarczanie materiału faktograficznego w tej mierze. Po drugie, w swych rozważaniach i ostatecznych wnioskach biegły miał na uwadze charakter nieruchomości, jej przeznaczenie i sposób korzystania z niej, nie dostrzegł jednak podstaw do zróżnicowania czy odpowiedniego pomniejszenia należnego wynagrodzenia. Po trzecie wreszcie, gdyby nawet uwzględnić załączone do opinii zdjęcia i opis przedmiotu oględzin biegłego, trudno w oparciu o stwierdzony tą drogą stan faktycznego wykorzystania gruntu, budować ustalenia co do zakresu objętego wspólnym najmem czy skonkretyzować podstawę i zakres władania w ramach innego prawa. Wyjaśnienie powyższego nie dostarczały zeznania zgłoszonych świadków, innego zaś materiału dowodowego nie zaprezentowano.

W konsekwencji, ponieważ to stronę pozwaną - w myśl do art. 6 k.c. - obciążał obowiązek dowodowy związany z wykazaniem faktu oddania nieruchomości w posiadanie zależne, z tego faktu wywodziła bowiem korzystne dla siebie skutki prawne, brak stosownej inicjatywy dowodowej prowadzić powinien do przyjęcia, że z ogólnej powierzchni 8 789 m.kw. posiadanej bezspornie przez pozwaną, poza zakresem wskazanych umów pozostawało: 4569 m.kw. - w okresie od dnia 1 marca 2009 r. do dnia 30 września 2010 r., 4639 m.kw. - w okresie od dnia 1 października 2010 do dnia 28 lutego 2011 r., 4559 m.kw. - w okresie od dnia 1 marca 2011 r. do dnia 30 maja 2011 r. i 4509 m.kw. - w okresie od dnia 1 czerwca 2011 r. do dnia 12 kwietnia 2012 r.

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z w/w części nieruchomości określić należało według wskazań zawartych w opinii biegłego. Wniosek sądu I instancji o nieprzydatności opracowanej przez biegłego opinii, wynikał wyłącznie z błędnych ustaleń co do zakresu przekazania nieruchomości w posiadanie zależne i związanej z tym oceny legitymacji biernej. Sama jednak opinia została zweryfikowana pozytywnie i stanowisku sądu w tej mierze nie można być potraktowane jako wadliwe. Biegły określił stawkę 1 m.kw. powierzchni nieruchomości na 3,03 zł za miesiąc. Zarówno sama stawka, jak i materiał porównawczy przyjęty przez biegłego, były wprawdzie przez obie strony kwestionowane, niemniej obecny pogląd apelacji wskazuje na odstąpienie powoda od stawianych zarzutów. Jak można natomiast wnosić z treści odpowiedzi na apelację, zasadnicze argumenty strony pozwanej z dotychczasowego postępowania, zostały podtrzymane.

Trzeba zauważyć, że choć biegły obliczył wynagrodzenie porównując głównie stawki ofertowe z różnych dzielnic W., to zastosował również odpowiednie współczynniki korygujące i schemat swych rozliczeń logicznie uzasadniał. Nie można pominąć, że zebrany w sprawie materiał zawiera obecnie konkretne stawki transakcyjne, dotyczące przy tym przedmiotowej nieruchomości. Co znamienne, zarówno w umowie najmu zawartej przez powoda, jak i w umowach podpisywanych przez stronę pozwaną, czynsz oznaczano w większości na poziomie znacznie przekraczającym szacunek biegłego.

Mając na uwadze stanowisko strony pozwanej trzeba nadto zaznaczyć, że w judykaturze za podstawę obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości uznaje się kwotę, którą posiadacz musiałby zapłacić

właścicielowi gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., II CZP 20/84, OSN 1984/12 / 209). Istotne są zatem średnie stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680). Jak przy tym zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, Lex nr 221729 chodzi o korzyści cywilne jakie mógłby uzyskać właściciel zawierając umowę najmu czy dzierżawy danej nieruchomości, będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jakie żąda wynagrodzenia. Skoro bowiem poczynione przez posiadacza nakłady stały się elementem składowym nieruchomości i tym samym przedmiotem własności strony powodowej, nie ma podstaw do odmiennego określania stanu nieruchomości dla celów dokonywanych rozliczeń. Inną kwestią jest rozliczenie z tytułu poczynionych nakładów, to jednak nie było przedmiotem procesu.

Wobec powyższego, przy zaakceptowaniu stawki wskazanej przez biegłego, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu o powierzchni: 4569 m.kw. w okresie od dnia 1 marca 2009 r. do dnia 30 września 2010 r. , to kwota 263 037,33 zł,

4639 m.kw. w okresie od dnia 1 października 2010 do dnia 28 lutego 2011 r. - 70280,85 zł., 4559 m.kw. w okresie od dnia 1 marca 2011 r. do dnia 30 maja 2011 r. - 41441,31 zł i 4509 m.kw. w okresie od dnia 1 czerwca 2011 r. do dnia 12 kwietnia 2012 r. - 142 087,60 zł. Łącznie wynagrodzenie za powyższy okres wynosić powinno zatem 516 847,09 zł

Przechodząc do oceny materialnoprawnej, kwestie istotne z punktu widzenia art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. nie budziły w sprawie zasadniczych wątpliwości na obecnym etapie procesu. Ustalenia faktyczne i kształtowane nimi oceny sądu I instancji co do praw właścicielskich strony powodowej, jak też posiadania przez pozwaną nieruchomości w sposób samoistny w złej wierze, można w pełni podzielić. Kontrowersje wywoływało jedynie zagadnienie zakresu, w jakim oddano nieruchomość w posiadanie zależne. Skorygowane i uzupełnione w powyższym zakresie ustalenia faktyczne, dawały podstawy do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej spółki z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Wymaga dodatkowo zaznaczenia, że cytowane na wstępie przepisy pozwolili mają właścicielowi na doprowadzenie jego stanu majątkowego do poziomu, który można byłoby osiągnąć, gdyby właściciel mógł ze swej rzeczy korzystać. Jakkolwiek roszczenie to łączy w sobie elementy odszkodowania i zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia, to ma charakter odrębny i jego przesłanką nie jest ani rzeczywisty uszczerbek właściciela, ani wymierne korzyści posiadacza (por. S. Rudnicki, „Komentarz do kodeksu cywilnego . Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe” s. 268 -269). Nie jest decydujące czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy, ani jak często korzystał i w jakich formach. Ważne jest, że znalazł się w sytuacji pozwalającej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Inaczej mówiąc, miał możliwość używania rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia itp. działań. Pozwana spółka taką możliwość bez wątpienia miała, choćby podejmując decyzje o wynajęciu poszczególnych części nieruchomości czy sposobie jej zagospodarowania. Swej woli posiadania właścicielskiego dała wyraz także występując o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i stosownie do art. 224 § 2 k.c. w z. z art. 225 k.c. zasądził żądane wynagrodzenie za korzystanie z części nieruchomości, określając odsetki za opóźnienie wedle art. 481 § 1 i 2 k.c., z uwzględnieniem terminu do spełnienia świadczenia oznaczonego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty. Wobec zmiany orzeczenia co do istoty sprawy zmianie ulegało również rozstrzygnięcie o kosztach procesu - zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, o której mowa w art. 100 k.p.c. Przy założeniu wygranej powoda w 82,45 % , ponieść on powinien z ogólnych kosztów procesu wynoszących 84 918,82 zł (opłata od pozwu, wynagrodzenia pełnomocników, opłata skarbową od pełnomocnictwa i wydatki na opinię biegłego) koszty w wysokości 14 903, 25 zł. Z poniesionych 77 701,82 zł zwrotowi podlegała kwota 62 798,57 zł.

O kosztach za drugą instancję orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.). Do niezbędnych kosztów procesu podlegających zwrotowi na rzecz powoda zaliczono opłatę od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w myśl § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jednolity : Dz.U. z 2013r, poz. 490.).