

Sygn. akt I ACa 1018/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Protokolant: asystent sędziego Paweł Jadczak

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 kwietnia 2014 r.

sygn. akt XXIV C 1243/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od (...) W. na rzecz (...) spółki akcyjnej w W. kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1018/14

UZASADNIENIE

(...)W. wniosło o zasądzenie od (...) S.A. w W. kwoty 162.254,88 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości należącej do powoda.

Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 25.751,63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia jest następująca.

(...) W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy Al. (...), stanowiącej dawne działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...), obecnie zaś działki ewidencyjne nr (...), o łącznej 108 m.kw. W dniu 22 maja 2006 r. zawarta została pomiędzy (...) S.A. w P. (obecnie w W.) a (...) (...) umowa najmu przedmiotowej nieruchomości gruntowej, na

okres 5 lat, od 1 września 2006 r. do 31 sierpnia 2011 r. Wynajmujący oświadczył, że jest władającym przedmiotową nieruchomością i ma prawo dysponowania nią w zakresie będącym przedmiotem umowy (k. 68-72 – umowa najmu).

W ewidencji gruntów jako władający wskazanymi wyżej gruntami wpisany był (...) Związek (...). Na podstawie decyzji podziałowej Prezydenta (...) W. Nr (...) z 31 stycznia 2013 r. działki nr (...) podzielone zostały na działki (...) i dla tych działek (...) Związek (...) wykreślony już został z ewidencji gruntów jako władający (k. 25 – pismo, k. 75-76 – wypisy z ewidencji gruntów).

Pismem z dnia 15 listopada 2012 r. powód wezwał (...) SA. w W. do zapłaty kwoty 162.946,98 zł z tytułu korzystania z gruntu bez podstawy prawnej (k. 22). W związku z powyższym, pismem z dnia 27 grudnia 2012 r. firma (...) zwróciła się o zajęcie stanowiska do Zarządu Pracowniczych (...) na co uzyskała odpowiedź w piśmie z 18 stycznia 2013 r., podtrzymujące stanowisko, że (...) Związkowi (...) przysługują prawa to przedmiotowych gruntów. (k. 77 i k. 79-80).

Pismem z dnia 12 lutego 2013 r. powód ponownie wezwał (...) S.A. do zapłaty za bezumowne korzystanie z gruntu - w kwocie 121.788,31 zł (k. 23).

W związku z powyższym, pismem z dnia 1 marca 2013 r. pozwana kolejny raz zwróciła się do Zarządu Pracowniczych (...) o zajęcie stanowiska i uzyskała odpowiedź taką jak poprzednio. Pismem z dnia 1 marca 2013 r., skierowanym do (...) (...) W., pozwana przedstawiła swoje stanowisko w niniejszej sprawie. Podkreśliła, że włada gruntem na podstawie umowy zawartej z (...) (...) (k. 24 i k. 78).

Pismem z dnia 20 marca 2013 r. (...) W. wezwało pozwaną spółkę do natychmiastowego wydania gruntu na rzecz (...)W. (k. 25).

W toku dalszej wymiany korespondencji strony ustaliły, iż nośniki reklam na spornym terenie zostaną usunięte, do czego doszło 30 kwietnia 2013 r. (k. 27 – protokół).

Pismem z dnia 28 maja 2013 r. powód wystosował wobec pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 162.254,88 zł za bezumowne korzystanie z gruntu od dnia 1 maja 2010 roku do 30 kwietnia 2013 roku, w wysokości W wezwaniu tym wyznaczono spółce (...) termin zapłaty do dnia 30 czerwca 2013 roku (k. 28). Pozwana odmówiła zapłaty (k. 29).

Stawki przyjmowane przez (...) W. do rozliczeń były stawkami określonymi zarządzeniem Nr (...) Prezydenta(...)W. z dnia 25 lutego 2010 r. „w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...)”, z mocy którego za 1 m.kw. powierzchni gruntu w strefie I z przeznaczeniem na nośniki reklam stałych - reklam firmowych, przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 44,43 zł. Wysokość przyjętych stawek jest bezsporna między stronami. Łączna powierzchnia gruntów zajętych przez pozwaną spółkę wynosiła 108 m.kw. (okoliczności bezsporne – k. 122 protokół).

Sąd Okręgowy uwzględnił roszczenie w części. Przede wszystkim stwierdził, że (...) S.A. nie dysponując zgodą (...) W. ani nie mogąc powołać się na jakikolwiek stosunek prawny mogący usprawiedliwiać korzystanie z przedmiotowego gruntu, naruszyła uprawnienia przysługujące powodowi jako właścicielowi nieruchomości na podstawie art. 140 k.c. Strona pozwana winna więc skompensować powodowi fakt wkroczenia w sferę jego uprawnień. Rekompensata ta powinna odpowiadać korzyściom, jakie mógłby osiągnąć powód, gdyby pozwana zachowała się zgodnie z prawem, tj. zawarła z powodem umowę określającą warunki korzystania z gruntu (w szczególności umowę najmu czy dzierżawy), ustalającą m.in. należne powodowi wynagrodzenie. Umowa najmu zawarta z Zarządem (...) (...), chociaż brak było podstaw do podważenia jej mocy prawnej w stosunkach między podmiotami, które ją zawarły, nie mogła okazać się skuteczna względem właściciela nieruchomości. Powyżej wskazany obowiązek zapłaty stosownego wynagrodzenia wynika z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., zgodnie z którymi to przepisami samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę.

Ustalenie zakresu obowiązku wynagrodzenia za korzystanie wymagało rozstrzygnięcia kwestii charakteru posiadania (dobrej lub złej wiary). Strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów złej wiary pozwanej przed dniem 15.11.2012 r., tj. przed skierowaniem do pozwanej pierwszego wezwania do zapłaty. W piśmie procesowym z 31 stycznia 2014 roku (k. 120-121) powód twierdził, że skoro pozwany działał starannie, to winien był sprawdzić zarówno treść ewidencji gruntów – co uczynił, jak i treść księgi wieczystej. Argumentacja ta jest zasadniczo błędna z tego względu, że pozwana spółka nie twierdziła przecież, iż była przekonana, że wynajmuje grunty od właściciela nieruchomości. Twierdziła jedynie, że działała w przekonaniu, iż wynajmujący jest upoważniony przez właściciela do zawarcia umowy najmu działek, będących wówczas we władaniu (...) Związku (...).

Jak wskazuje na to treść § 1 umowy najmu (k. 68-72), wynajmujący oświadczył, że jest władającym nieruchomości położonej w W. przy Al. (...) i ma prawo dysponowania nią w zakresie będącym przedmiotem umowy. Także w informacji oraz wypisie z rejestru gruntów zaznaczone było, że właścicielem działek jest (...) W., zaś (...) Związek (...) jest władającym gruntami (k. 75-76 – wypisy). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 30 marca 1959 r. (1 CR 337/57, RPEiS 1958, z.4, s. 317) „dzierżawca nie ma obowiązku żądać dowodu ani nawet powołania się na prawo własności wydzierżawiającego”. Wobec powyższego brak było podstaw do uznania, że pozwana od początku była w złej wierze. Dobra wiara spółki ustała po dniu 19 listopada 2012 r., tj. po dniu, w którym doręczono jej wezwanie do zapłaty z dnia 15.11.2012 r. (k. 22 – wezwanie, k. 22v – potwierdzenie odbioru). Wówczas pozwana dowiedziała się, że (...), w tym (...) (...), nie miał prawa dysponowania gruntami objętymi umową najmu.

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Zgodnie z art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (uchwała Sądu Najwyższego z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984/12/209). W niniejszej sprawie stawki te określone zostały powołanym wyżej zarządzeniem Nr (...) Prezydenta (...)W. z dnia 25 lutego 2010 r., z mocy którego za 1 m.kw. powierzchni gruntu w strefie I z przeznaczeniem na nośniki reklam stałych - reklam firmowych, przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 44,43 zł. Powodowi należy się więc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu za okres od dnia 20 listopada 2012 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. (data końcowa objęta żądaniem pozwu - k. 3, protokół zdawczo-odbiorczy wskazujący na zdemontowanie nośników reklam z dniem 30 kwietnia 2013 r. - k.27). Zatem, Sąd obliczył przede wszystkim wysokość wynagrodzenia należnego za 1 miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości, która wyniosła 4.798,44 zł (44,43 x 108, tj. cena najmu jednego metra kw. pomnożona przez ilość metrów kw.). Tak obliczone jednomiesięczne wynagrodzenie należało z kolei pomnożyć przez 5 - skoro wynagrodzenie należało się powodowi za 5 pełnych miesięcy (grudzień 2012 – kwiecień 2013) - co daje kwotę 23.992,20 zł, którą należało jeszcze powiększyć o wynagrodzenie należne za 11 dni listopada 2012 r., tj. 1.759,43 zł (wynagrodzenie miesięczne 4.798,44 : 30 = 159,948 i 159,948 x 11 = 1.759,43 zł). Wobec tego, Sąd zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda kwotę 25.751,63 zł (23.992,20 zł + 1.759,43 zł), oddalając powództwo w pozostałej części. Odsetki Sąd zasądził od dnia 1 lipca 2013 r. zgodnie z żądaniem powoda, bowiem w wezwaniu do zapłaty wskazany został termin uiszczenia należności do końca czerwca 2013 r. Rozdzielenie stosunkowe kosztów odpowiada wynikowi sporu i zapadło na podstawie art. 98 i art. 100 k.p.c.

Powód wniósł apelację, zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach. Zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c., art. 232 w zw. z art. 234 k.p.c. i art. 230 k.p.c. i wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa także w zaskarżonej części oraz zasądzenie kosztów za obie instancje w pełnej wysokości.

Pozwana spółka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie ma uzasadnionych podstaw.

Już w chwili zawierania umowy przedstawiciele pozwanej spółki musieli mieć świadomość, że nieruchomości przy ul. (...) stanowi własność (...) W. i to bez potrzeby sprawdzania księgi wieczystej, gdyż fakt ten wynikał z wpisu w ewidencji gruntów (k.75). Okoliczność ta nie przesądza jednak o złej wierze (...) S.A. Pozwana weszła w posiadanie zależne gruntu na podstawie umowy najmu zawartej w podmiocie, który określił się jako uprawniony do dysponowania przedmiotem umowy w objętym nią zakresie, faktycznie władał nieruchomością (okoliczność niesporna) i był wpisany jako władający w ewidencji gruntów. Władanie jest wprawdzie tylko stanem faktycznym a nie prawnym, ale odzwierciedlenie władania w dokumencie urzędowym, prowadzonym w dodatku przez (...)W. (zarazem osobę prawną - właściciela gruntu), mogło być źródłem usprawiedliwionego przekonania, że wynajmującemu przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu. Opisana sytuacja wskazywała na co najmniej tolerowanie władztwa (...) przez właściciela.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 kwietnia 2009 r., V ACa 67/09 (Lex nr 1120402), że wynajmujący nie musi być nawet posiadaczem rzeczy – wystarczy żeby władał nieruchomością w taki sposób, by był w stanie zapewnić najemcy korzystanie z rzeczy w ramach danego stosunku prawnego. Powód w niniejszym procesie poprzestał jedynie na lakonicznym stwierdzeniu, iż (...) (...) nie legitymował się prawem do nieruchomości, nie wyjaśniając, w na jakiej podstawie (...) nią władał, ani też jak stał się władającym. Spółka nie miała obowiązku dociekania tytułu prawnego wynajmującego. Przedmiot najmu nie musi stanowić własności ani przedmiotu innego prawa upoważniającego wynajmującego do wynajęcia cudzej rzeczy, co znajduje potwierdzenie w art. 665 k.c. (por. Helena Ciepla [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, tom 2, Warszawa 2002, str. 212). Zaniechanie zbadania przez spółkę uprawnień wynajmującego nie obaliło zatem domniemania dobrej wiary posiadacza wynikającej z art. 7 k.c.

Przyjęcie, że nie doszło do obalenia dobrej wiary nie oznacza oczywiście, że Sąd uznał wzruszenie owego domniemania za niemożliwe co do zasady, co niesłusznie sugeruje zarzut naruszenia art. 234 k.p.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wymienione wyżej okoliczności, jak i niewykazanie przez powoda, że podmiot od którego spółka wywodziła swoje prawo ((...) Związek (...)) był posiadaczem w złej wierze, przy uwzględnieniu jeszcze faktu, że powód pozostawał zupełnie bierny wobec widocznego władania zajętą pod reklamy działką aż do 19 listopada 2012 r., przesądza o dobrej wierze pozwanej spółki i w konsekwencji o niezasadności powództwa opartego na art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., przy zastosowaniu art. 98 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanej koszty zastępstwa radcy prawnego, w stawce minimalnej.