

Sygn. akt I ACa 14/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Czepiel
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.) SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej (...)

przeciwko A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 11 stycznia 2018 r. sygn. akt I C 1369/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Kowacz-Braun SSA Paweł Czepiel SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I ACa 14/19

UZASADNIENIE

wyroku Sadu Apelacyjnego

z dnia 17 stycznia 2020 r.

Strona powodowa Gmina Miejska(...)- Zarząd Budynków Komunalnych w K. w pozwie skierowanym przeciwko A. P. domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 94.505,82 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Na dochodzoną kwotę składały się: kwota 79.071,52 zł tytułem odszkodowania za zajmowanie przez

pozwanego bez tytułu prawnego lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. i opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 lipca 2010 r. oraz przypadających na ten lokal należności z tytułu rozliczenia energii elektrycznej za rok 2007 i mediów (energii elektrycznej, dostaw wody i odprowadzenia ścieków) za rok 2008 r., a nadto kwota 15.434 zł skapitalizowanych odsetek. Jako podstawę roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu strona powodowa wskazała przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia twierdząc, że sprawuje jedynie zarząd budynku przy ul. (...), który stanowi własność Skarbu Państwa. Jako podstawę roszczenia o zapłatę opłat eksploatacyjnych i dostawy mediów strona powodowa wskazała przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, twierdząc, że poniosła te koszty, chociaż powinny one obciążać pozwanego, a nadto powołała się na czyn niedozwolony, nie precyzując na czym miałby polegać.

Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił powództwo wydając w dniu 27 kwietnia 2011r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany A. P. wniósł sprzeciw od powyższego nakazu i domagał się oddalenia powództwa podnosząc zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej oraz zakwestionował wysokość dochodzonych roszczeń.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2013 r., sygn. akt(...) Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3.647 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 20 września 2013 r., sygn. akt (...) uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie w punkcie pierwszym w części oddalającej powództwo, co do kwoty 6.249,45 zł dotyczącej roszczenia z tytułu niedopłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki i w punkcie drugim rozstrzygającym o kosztach procesu, a w pozostałej części oddalił apelację powódki.

Sądu Najwyższego wyrokiem z dnia 5 grudnia 2014 r., sygn. akt III CSK 37/14 uchylił zaskarżony wyrok w punkcie 2 i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomością, której właściciel nie jest znany, może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w budynku położonym na tej nieruchomości.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 12 czerwca 2015 r., sygn. akt (...) uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie w punkcie pierwszym również ponad kwotę 6.249,45 zł oraz w pkt II i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego i kasacyjnego.

Pismem procesowym z dnia 24 listopada 2015 r.oku strona powodowa sprecyzowała wysokość dochodzonego roszczenia w ten sposób, że wniosła o zasądzenie kwoty 94.218,32 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 kwietnia 2011 r., tj. dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Strona powodowa wskazała, że na dochodzoną kwotę składa się:

- należność z tytułu rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej za rok 2007 w kwocie 2.795,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 30 czerwca 2009 r. do dnia 14 kwietnia 2011 r., w kwocie 651,20 zł;
- należność z tytułu rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej oraz wody i odprowadzenia ścieków za rok 2008 w kwocie 3.207,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 24 lipca 2010 r. do dnia 14 kwietnia 2011 r., w kwocie 302,80 zł;
- wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu 73.068,14 zł za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r., wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie za poszczególne miesiące bezumownego korzystania, liczonymi do dnia 14 kwietnia 2011 r., w łącznej kwocie 14.195,80 zł.

Strona powodowa wskazała, że nie domaga się zasądzenia żadnej kwoty z tytułu opłat eksploatacyjnych, a jedynie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 11 stycznia 2018 r.:

I. zasądził od pozwanego A. P. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej (...) kwotę 22.003,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 12 maja 2011 r. do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. zasądził od strony powodowej Gminy Miejskiej (...) na rzecz pozwanego A. P. kwotę 1.756,24 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie: od strony powodowej Gminy Miejskiej (...) kwotę 610,44 zł, a od pozwanego A. P. kwotę 182,34 zł, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne w sprawie były następujące okoliczności:

Właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w K., składającej się z działki nr (...), O. 116, o pow. 0,2040 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), był (...) S.A. w P..

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2010 r. sygn. (...) Sąd Rejonowy dla Miasta (...) ustanowił likwidatora w osobie P. K., dla majątku pozostałego po zakończeniu likwidacji i wykreśleniu z rejestru (...) S.A. w W. (w 1971 roku).

Sąd Rejonowy dla K.wK. postanowieniem z dnia 22 grudnia 2013 r., sygn. akt (...), stwierdził zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa z dniem 2 stycznia 1985 r. Postanowienie to nie jest prawomocne.

Decyzją komunalizacyjną z dnia 11 lipca 2016 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z dniem 27 maja 1990 r. przez Gminę Miejską K. prawa własności nieruchomości położonej w jednostce ewidencyjnej (...) obręb (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 0,2040 ha, objętej księgą wieczystą o nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K. w K.IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 26 lipca 2016 r.. Na podstawie tej decyzji w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości została wpisana Gmina Miejska (...), jednak w toku procesu wpis ten został wykreślony.

Sąd Okręgowy nadto ustalił następujący stan faktyczny:

Do 2000 roku nieruchomość przy ul. (...) w K. znajdowała się we władaniu Przedsiębiorstwa (...) w K. (dalej (...) które to przedsiębiorstwo wynajmowało wydzielone powierzchnie handlowe w tym budynku różnym podmiotom. Kurator (...) S.A kontaktował się z Gminą Miejską (...) – Zarządem Budynków Komunalnych w K. (dalej ZBK) i proponował zawarcie umowy o zarządzanie. W dniu 1 lipca 2000 r.(...) przekazało protokołem zdawczo-odbiorczym ZBK faktyczne zarządzanie nieruchomością. Po przejęciu nieruchomości ZBK ubezpieczył nieruchomość, zawarł umowy z dostawcami, złożył deklaracje podatkowe, zawarł umowy z najemcami. ZBK zawierało również umowy na obsługę techniczną i większe remonty, zajmowało się utrzymaniem nieruchomości, dbaniem o stan czystości, odśnieżaniem, wywożeniem nieczystości, zapewnieniem mediów, dokonywaniem obowiązkowych przeglądów. Wszystkie lokale przejmowane przez ZBK zajmowane były bez tytułu prawnego, gdyż przed przekazaniem zawarte z(...) umowy zostały wypowiedziane lub wygasły. Umowy najmu były zawierane w trybie bezprzetargowym z najemcami, którzy od lat zajmowali lokale i którzy enumeratywnie zostali wskazani w uchwale Zarządu Miasta K.. Uchwała ta określała szczegółowo metraż, rodzaj działalności, stawkę czynszu. W uchwale tej wymieniony był m.in. pozwany A. P.. Natomiast na opuszczone lokale organizowane były aukcje, przetargi.

Likwidator(...) S.A około 2010 roku wysłał do ZBK pismo, w którym poinformował, że czyni ZBK odpowiedzialnym za zarządzanie nieruchomością. Jednak nie zawierano wówczas żadnej umowy, nie spisywano żadnych protokołów.

Od 15 grudnia 1998 r. przedsiębiorstwo (...) wynajmowało pozwanemu A. P. jeden z lokali handlowych znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości. Pozwany prowadził stoisko z meblami, a później ze sprzętem AGD. Po przejęciu zarządu przez stronę powodową, kiedy lokale zajmowane były bez tytułu prawnego, ZBK proponował pozwanemu

zawarcie umowy najmu, jednak ten nie był zainteresowany, a następnie odmówił zawarcia umowy. W 2009 roku pozwany złożył wniosek o zawarcie umowy najmu, jednak do zawarcia umowy nie doszło gdyż był on zadłużony, co wykluczało zawarcie umowy. Po wygaśnięciu umowy najmu pozwany faktycznie korzystał z tego lokalu do września 2010 roku.

W dniu 13 września 2010 r. pozwany wydał stronie powodowej zajmowany przez niego do tej pory w budynku przy ul. (...) lokal użytkowy, stanowiący stoisko niezabudowane trwałymi ścianami o powierzchni 73,56 m² wraz z wyposażeniem związanym z tym lokalem.

Nieruchomość przy ul. (...) stanowi otwartą halę, ma cztery piętra, składa się z indywidualnych lokali oraz pomieszczenia wspólnego, gdzie wynajmowane lokalu użytkowe to stoiska na podłodze, zazwyczaj nieoddzielone ściankami. Najemcy awarie w budynku zgłaszali do administracji znajdującej się na (...), która działała na zlecenie ZBK. Co jakiś czas na teren nieruchomości przychodziła również pracownica ZBK. Najlepszą dostępność handlową miały lokale znajdujące się na parterze. Parter był pomalowany i zagospodarowany, nie było tam węzła sanitarnego, toaleta była na zewnątrz.

Rozliczanie wody, ścieków i energii elektrycznej odbywało się wg wskazań sublicznika, a dla osób które nie posiadały sublicznika było dokonywane proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanych lokali. Dodatkowo rozliczenie wody i ścieków było proporcjonalne do wniesionych zaliczek. Najemcy partycypowali w kosztach zużycia mediów części wspólnych nieruchomości tj. oświetlenia budynku, parkingu, klatek schodowych, również proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali. Parking był częściowo wydzierżawiony, a częściowo do użytku najemców. Jego oświetlenie odbywało się z budynku przy ul. (...) w K.. Stawki czynszu w poszczególnych lokalach były zróżnicowane i zależały od tego, w jakim trybie dany lokal był wynajmowany, na jaką działalność był przeznaczony oraz gdzie się znajdował.

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. pozwany A. P. pomimo utraty tytułu prawnego, zajmował przedmiotowy lokal i korzystał z niego. W związku z tym Gmina Miejska(...) naliczyła mu odszkodowanie za bezumowne korzystanie w łącznej wysokości 73.068,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie za poszczególne miesiące bezumownego korzystania, liczonymi do dnia 14 kwietnia 2011 r., w łącznej kwocie 14.195,80 zł. Ponadto strona powodowa naliczyła pozwanemu należność z tytułu rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej za rok 2007 w kwocie 2.795,58 zł (wszystko wg. liczby m⁽²⁾ zajmowanej powierzchni) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 30 czerwca 2009 r. do dnia 14 kwietnia 2011 r., w kwocie 651,20 zł; oraz należność z tytułu rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej oraz wody i odprowadzenia ścieków za rok 2008 w kwocie 3.207,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 24 lipca 2010 r. do dnia 14 kwietnia 2011 r., w kwocie 302,80 zł.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2010 r. Gmina Miejska (...)wezwała pozwanego A. P. do zapłaty kwoty 995.073,48 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu położonego przy ul. (...) w K.. Pismo to zostało odebrane przez pozwanego w dniu 11 sierpnia 2010 r..

Wartość czynszu wolnorynkowego za najem powierzchni 73,56 m² w budynku przy ul. (...) w K. w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. wynosi 21.291 zł

Wartość czynszu wolnorynkowego za najem powierzchni 73,56 m² w budynku przy ul. (...) w K. w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. ustalonego na podstawie transakcji porównywalnych dotyczących powierzchni w tym samym budynku na podstawie umów najmu wynosi 7.931 zł.

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione jedynie w części.

Na wstępie Sąd Okręgowy wskazał, iż jest związany poglądem prawnym wyrażonym w tej sprawie zarówno przez Sąd Najwyższy jak i później Sąd Apelacyjny w Krakowie, zgodnie z którym prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomością, której właściciel nie jest znany, może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu

użytkowego w budynku położonym na tej nieruchomości. Obecnie nie ma to jednak większego znaczenia, gdyż bezsporne w tej sprawie było to, że strona powodowa na mocy decyzji komunalizacyjnej nabyła z dniem 27 maja 1990 r. prawo własności nieruchomości. Wpis prawa własności do księgi wieczystej nie ma w tym przypadku znaczenia konstytutywnego. A zatem legitymacja czynna strony powodowej nie może już budzić żadnych wątpliwości. Nie podlega jednak uwzględnieniu zarzut pozwanego, że w toku procesu doszło do zmiany faktycznej żądania. Od początku przedmiotem żądania była zapłata za korzystanie z lokalu. Ponieważ w toku procesu strona powodowa nabyła jego własność z datą wsteczną w stosunku do daty wniesienia pozwu, to podstawą prawną stały się przepisy dotyczące korzystania z własności, a nie jak wcześniej z tytułu korzystania z cudzej nieruchomości będącej przedmiotem administracji na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Odwołując się do treści art. 224 § 1 i 2 k.c., art. 225 k.c. oraz art. 230 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do tych przepisów zarówno samoistny jak i zależny posiadacz cudzej rzeczy w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy. Przepisy art. 224-230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu osoby nie będącej jej właścicielem, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa stron. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela.

Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych pozwany A. P. w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. zajmował znajdujący się w nieruchomości lokal użytkowy bez tytułu prawnego. Już od 1998 r. pozwany wynajmował jeden z lokali handlowych znajdujących się w wymienionym budynku, gdzie prowadził stoisko z meblami, a później ze sprzętem AGD. Po wygaśnięciu umowy, co miało miejsce przed przejęciem zarządu przez ZBK, pozwany faktycznie korzystał z tego lokalu do 13 września 2010 r., kiedy to wydał stronie powodowej zajmowany przez niego lokal. Co do zasady okoliczności te potwierdził sam pozwany, jak również znajdują one oparcie w zeznaniach świadków, którzy w tym czasie również wynajmowali tam lokale. Nie ulega zatem żadnym wątpliwości, że pozwany w przedmiotowym okresie czasu był posiadaczem zależnym cudzej rzeczy – lokalu użytkowego. Posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy. Pozwany władał lokalem użytkowym w zakresie prawa najmu, był zatem posiadaczem zależnym.

Nie może też budzić wątpliwości, to że pozwany posiadał tę rzecz w złej wierze. Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione – powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. W realiach tej sprawy pozwany doskonale zdawał sobie sprawę z tego, że nie ma tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Po zakończeniu stosunku najmu pozwany nie zawarł nowej umowy, która stanowiłaby tytuł prawny do tej rzeczy. Powody dla których nie doszło do zawarcia umowy nie mają większego znaczenia dla oceny charakteru posiadania.

Pozwany zakwestionował faktyczne zarządzanie przez stronę powodową przedmiotową nieruchomością. Zarzut ten jednak nie może się ostać, w konfrontacji z zebraniem materiałem dowodowym. Zarówno z relacji wszystkich przesłuchanych świadków jak i zgromadzonej dokumentacji, np. zawieranych umów najmu, wynika jednoznacznie, że ZBK od lipca 2000 r. przejęło od poprzedniego zarządcy(...)zarządzanie nieruchomością. Od tego czasu ZBK podejmowało wszystkie czynności charakterystyczne dla zarządzania nieruchomością np. zawieranie umowy na obsługę techniczną i większe remonty, zajmowanie się utrzymaniem nieruchomości, dbaniem o stan czystości, odśnieżaniem, wywożeniem nieczystości, zapewnieniem mediów, dokonywaniem obowiązkowych przeglądów. Nie ulega zatem wątpliwości, że strona powodowa faktycznie zarządzała przedmiotową nieruchomością.

Powierzchnia zajmowanego przez pozwanego lokalu w sposób jednoznaczny wynika z protokołu zdawczo – odbiorczego z 13 września 2010 r.. Zasadnie zatem strona powodowa naliczyła pozwanemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz z tytułu opłat eksploatacyjnych – opłat niezależnych od właściciela.

Wobec zakwestionowania przez pozwanego prawidłowości przedstawionych przez stronę powodową wyliczeń wysokości należnego odszkodowania zaszła konieczność ustalenia wysokości odszkodowania na podstawie opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości.

Opinia biegłego została sporządzona w tym zakresie w dwóch wariantach tj. jako wartość czynszu wolnorynkowego oraz z uwzględnieniem transakcji porównywalnych dotyczących powierzchni w tym samym budynku na podstawie umów najmu (k. 400 – 546). W ocenie Sądu Okręgowego ustalając wysokość należnego wynagrodzenia należy się oprzeć na pierwszym z tych wariantów. Przede wszystkim w warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy a posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy – odnosząc korzyść wymierną. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zatem adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 marca 2017r., IACa 1284/16). Co istotne przy oszacowaniu w wariantcie pierwszym biegły uwzględnił stan tego lokalu, jego przeznaczenie i posłużył się w wycenie metodą porównawczą. Natomiast przy wariantcie drugim biegły przeprowadził analizę wszystkich zawieranych w tym okresie czasu umów najmu, wybrał 13 umów, gdzie przedmiot najmu był podobny do lokalu pozwanego i wyliczył z tego średnią arytmetyczną. W analizowanych w tej metodzie umowach zróżnicowanie czynszu wynikało ze zróżnicowanych podstaw prawnych na podstawie, których ustalano ich wartość (aukcje, przetargi, sprzeciwy dotychczasowych najemców). Nie są to zatem kryteria odnoszące się do określenia potencjalnego do uzyskania czynszu wolnorynkowego. Zdaniem Sądu Okręgowego kryterium możliwego do uzyskania czynszu pełniej oddaje wariant I a nie II opinii biegłego, gdzie jest odniesienie do indywidualnych umów z innymi najemcami. Trudno przy tym jednoznacznie określić, w jakim trybie byłaby zawarta umowa najmu z pozwanym, dlatego należy odnieść się do kryterium obiektywnego, w postaci czynszu wolnorynkowego. Korzystając z cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego pozwany wziął na siebie ryzyko naliczenia odszkodowania w wysokości wolnorynkowego czynszu najmu.

Jak wynika z opinii biegłego wartość stawki czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania za najem powierzchni 73,56 m² w budynku przy ul. (...) w K. w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. wynosi 21.291 zł. Wobec ustalenia wysokości odszkodowania na podstawie opinii biegłego, nie jest możliwe naliczenie przez stronę powodową odsetek za opóźnienie w zapłacie za poszczególne miesiące bezumownego korzystania.

Ponadto strona powodowa domagała się zwrotu należności z tytułu wydatków związanych z dostawą wody, prądu (opłaty niezależne od właściciela). W ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa wykazała zasadność, ale ich wysokość jedynie co do zużycia wody tj. 4,97 zł (k. 140). W tym zakresie wskazać należy na faktury Vat nr (...) (k. 25), nr (...) (k. 53), oraz na zestawienie zaległości za media (k. 342). Z powyższych dokumentów wynika zarówno wysokość należności głównych z tego tytułu jak i skapitalizowanych przez stronę powodową odsetek od tych kwot. Tyle tylko, że co do zużycia energii elektrycznej rozlicznicy strony powodowej nie zasługuje na wiarę, skoro w budynku z tego samego licznika korzystał oświetlony parking, a strona powodowa nie wykazała, by był rozliczany na podstawie sublicznika.

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia dochodzonych należności odsetkowych.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie. Jak wynika bowiem z utrwalonego i jednolitego stanowiska judykatury roszczenia właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulegają 10-letniemu przedawnieniu. Pozew w tej sprawie został wniesiony w dniu 14 kwietnia 2011 r. Prowadzi to do wniosku, iż roszczenie to nie jest przedawnione i to nawet przy 3-letnim okresie.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 481 § 1 k.c., Strona powodowa domagała się odsetek od dnia wniesienia pozwu. Niewątpliwie przed wniesieniem pozwu pozwany został wezwany do zapłaty, ale należności w

absurdalnie wygórowanej wysokości sięgającej 1 mln. złotych. Takiego wezwania nie można uznać za skuteczne nawet co do kwoty niższej i nic dziwnego, że pozwany nie zareagował na nie. W tej sytuacji Sąd I instancji uznał, że pozwany został wezwany do zapłaty z dniem doręczenia odpisu pozwu. Zatem popadł w opóźnienie od dnia następnego tj. 11 maja 2011 r.

Mając na uwadze powyższe względy, na podstawie powołanych powyżej przepisów Sąd Orzekł jak w sentencji wyroku, a o kosztach postępowania w oparciu o art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku, zaskarżając go w całości, poza punktem II, wniósł pozwany A. P., który zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku polegający na przyjęciu, że strona powodowa sprawowała faktyczny zarząd przedmiotową nieruchomością;
2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku polegający na przyjęciu, że pozwany był posiadaczem w złej wierze;
3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku polegający na przyjęciu, że szkoda strony powodowej odpowiada wartości możliwego teoretycznie do uzyskania czynszu najmu wyrażającego się kwotą 22 003,90 zł w sytuacji gdy czynszem możliwym realnie do uzyskania i adekwatnym do istniejących warunków w przedmiotowym obiekcie jest czynsz wyrażający się kwotą 7 931 zł;
4. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 217 k.p.c. i art. 278 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o uzupełnienie opinii biegłego a polegającą na oszacowaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie bez uwzględnienia waloryzacji;
5. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wyjaśnienia podstawy prawnej, wydania wyroku, a mianowicie czy podstawą dochodzonego roszczenia są przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia czy prawo własności.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego A. P. jest nieuzasadniona.

Na wstępie podkreślenia wymaga to, że obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne, poprzedzone niewadliwą oceną przeprowadzonych w sprawie dowodów, zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 r., I UK 431/14, zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, niepubl.). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także

jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji, i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753; z 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, niepubl.; z 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60).

Ponieważ Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego jak i przedstawioną wyżej argumentację materialnoprawną praktycznie należałoby na tym poprzestać. Stwierdzenie to jest tym bardziej zasadne w świetle art. 387 § 2¹ k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 listopada 2019 r.

Jedynym faktem na który dodatkowo należy zwrócić uwagę jest to, że na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik strony powodowej podał, iż aktualnie w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako właściciel wpisana jest Gmina Miejska(...) na podstawie decyzją komunalizacyjną z dnia 11 lipca 2016 r., którą Wojewoda (...) stwierdził nabycie z dniem 27 maja 1990 r. przez Gminę Miejską (...)prawa własności nieruchomości położonej w jednostce ewidencyjnej (...) obręb(...)oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 0,2040 ha, objętej księgą wieczystą o nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K. w K.IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Pełnomocnik pozwanego nie zaprzeczył tej okoliczności.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego błędów w ustaleniach faktycznych, co niewątpliwie wiąże się z oceną dowodów, wyjaśnić należy, że przepis art. 233 § 1 k.p.c. stanowiący wyraz zasady swobodnej oceny dowodów, określa granice tej swobody i wskazuje w jaki sposób sąd powinien ją realizować. Wynika z niego między innymi, że sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków prawidłowych logicznie, że może oprzeć swoje przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych i na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego materiału dowodowego, oraz że musi dokonać selekcji zebranego materiału, ocenić moc dowodową poszczególnych dowodów i dać prawidłowy wyraz wynikom tego wyboru i oceny.

Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak: orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, publ. OSNAPiUS 2000, Nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, publ. OSNC 2000, Nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, publ. Lex nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, publ. Lex nr 56096).

Zarzutów o takim charakterze w apelacji nie podniesiono co już czyni je nieskutecznymi.

Jeżeli chodzi o kwestionowanie ustalenia dotyczącego wykonywania przez stronę powodową zarządu przedmiotową nieruchomości stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy podał dowody na podstawie których poczynił takie ustalenie. Wskazywanie w apelacji trzech świadków, którzy podobnie jak pozwany kwestionowali uprawnienia Gminy do wykonywania funkcji zarządcy nie jest wykazaniem błędu Sadu przy ocenie dowodów a jedynie próbą doprowadzenia do innych ustaleń w oparciu o dowody korzystne dla pozwanego. Taki zabieg w świetle powołanych poglądów judykatury nie jest jednak wystarczający dla podważenia ustaleń faktycznych. Dodać też wypada, że wśród tych świadków jest R. G., a jednym z wnioskodawców o zezwolenie na złożenie do depozytu zaległych świadczeń czynszowych w 2001 r. był obok pozwanego między innymi R. G.co wskazuje na pewne zaangażowanie w konflikt ze stroną powodową.

Kwestia zarządu nie tylko została prawidłowo ustalona ale też jak zauważył Sąd Okręgowy nie ma to znaczenia w świetle treści decyzji komunalizacyjnej.

Nie jest natomiast zarzutem dotyczącym błędu w ustaleniach faktycznych przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że pozwany był posiadaczem zależnym w złej wierze. Rozważenia dotyczące tej kwestii znalazły się w części uzasadnienia dotyczącej zastosowania prawa materialnego a nie w ustaleniach faktycznych.

Chybione są także zarzuty dotyczące wadliwego przyjęcia przez Sąd Okręgowy wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na poziomie 22 003,90 zł a nie w wysokości 7 931 zł oraz zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. i art. 278 k.p.c.

Przyjęcie, dobrej bądź złej wiary pozwanego jako posiadacza zależnego oraz wysokość zasądzonego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wymaga jednak pewnego omówienia.

W judykaturze wyjaśniono już, że stan dobrej wiary powinien istnieć przez cały czas korzystania z nieruchomości, gdyż z brzmienia art. 224 k.c. i art. 225 k.c. wynika możliwość przekształcenia się dobrej wiary w złą wiarę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 481/15, nie publ.). W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie ma świadomość co do nie przysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2017 r., I CSK 360/14, nie publ. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2018 r., III CSK 322/17 nie publ.).

Natomiast obalenie domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c. wymaga wykazania okoliczności świadczących o utracie przez posiadacza dobrej wiary rozumianej jako pozostawanie w błędnym, aczkolwiek usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że jego posiadanie jest zgodne z prawem. Dowód złej wiary w celu obalenia domniemania wynikającego z art. 7 k.c. wymaga zatem wykazania przez przeciwnika, że posiadacz zależny wiedział, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością, tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. W każdym wypadku ocena tych okoliczności powinna być indywidualnie oceniona przez sąd przy uwzględnieniu okoliczności faktycznych danej sprawy.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że pozwany jest posiadaczem zależnym w złej wierze. Wynika to z szeregu okoliczności, a mianowicie, po wypowiedzeniu umowy najmu przez (...) nie podpisał z żadnym podmiotem umowy najmu, a na wniosek pozwanego Sąd Rejonowy dla K. w K. postanowieniem z dnia 27 września 2001 r., sygn. akt (...) zezwolił A. P. na składanie do depozytu sądowego miesięcznie kwoty 2 620 zł począwszy od 1 maja 2001 r. tytułem należności za korzystanie z lokalu użytkowego – stoisko AGD – sprzęt zmechanizowany i meble o pow. 79,3 m⁽²⁾ oraz 10,3 m⁽²⁾ powierzchni magazynowej przy ul. (...) w K.. Apelacja uczestnika tego postępowania Gminy Miasta (...) została oddalona przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 31 stycznia 2002 r., sygn. akt (...)

Z poczynionych w sprawie ustaleń, które nie zostały zakwestionowane w apelacji, wynika także, że Zarząd Budynków Komunalnych proponował pozwanemu zawarcie umowy najmu, jednak ten nie był zainteresowany, a następnie odmówił zawarcia umowy po czym w 2009 r. pozwany złożył wniosek o zawarcie umowy najmu, jednak do zawarcia umowy nie doszło gdyż był on zadłużony, co wykluczało zawarcie umowy.

W powołanych orzeczeniach wskazuje się także na staranność posiadacza co w niniejszej sprawie odnieść należy do niewątpliwiej z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego wiedzy pozwanego, że osoby zajmujące powierzchnie w przedmiotowej nieruchomości posiadały zawarte umowy ze stroną powodową. Na nie powołuje się właśnie obecnie pozwany dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Wszystko to w sposób nie budzący najmniejszej wątpliwości wskazuje na wiedzę pozwanego o braku tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowego lokalu. Nie może tej oceny zmienić wynik postępowania na które powołuje się w apelacji ani też wcześniejsze orzeczenia wydane w niniejszej sprawie. Trzeba bowiem wyraźnie zaznaczyć, że dobra wiara pozwanego nie była powodem nieuwzględniania żądań strony powodowej tylko przyjmowany brak legitymacji

czynnej po stronie Gminy Miejskiej (...) Ta kwestia została jednak przesądzona przez Sąd Najwyższy w wyroku jaki zapadł w ramach niniejszego postępowania.

Jeśli zaś chodzi o zarzuty dotyczące wysokości zasądzonego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wyjaśnić należy, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego. W odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę. (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209; a także uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 7 stycznia 1998 r., sygn. akt III CZP 62/97 i z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 64).

W taki sposób została wyliczona przez biegłego R. A. wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wariantcie I określającym wartość czynszu wolnorynkowego za najem powierzchni 73,56 m² w budynku przy ul. (...) w K. w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. Biegły wyjaśnił też, że wariant I mieści się w określonym przedziale cenowym, w jego dolnych granicach i stanowi 36,86 % poniżej wartości średniej.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji i uznaje, że wyliczenie wynagrodzenia przez biegłego jest prawidłowe, a zarzuty do jego opinii skierowane przez pozwanego zostały skutecznie odparte. Przedstawiona w opiniach (główniej i uzupełniającej) analiza jest spójna i logiczna, a sposób tej analizy i sformułowanego stanowiska przez opiniującego jest poprawny. Dlatego trafne Sądu Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej. Decyzja ta była tym bardziej uzasadniona, że przyjęto wariant I zaś pozwany wnioskował o dopuszczenie dowodu na okoliczność sporządzenia wariantu II opinii bez waloryzacji stawek czynszu (wniosek pełnomocnika pozwanego na rozprawie 11 stycznia 2018 r. czas nagrania 00:20:57 – 00:31:19, k. 770). Do tego biegły odpowiedział na zarzut dotyczący waloryzacji w opinii uzupełniającej stwierdzając, że waloryzacje przewidywały umowy złożone do akt sprawy.

Sąd Okręgowy trafnie uzasadnił przyjęcie wariantu I opinii biegłego jedynie dla podkreślenia tego stanowiska wypada zaznaczyć, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę. Miarodajne są zatem ceny wolnorynkowe. Nadto na wysokość zasądzonego odszkodowania należy też spojrzeć przez pryzmat czynszu określonego przez samego pozwanego we wniosku z 2001 r. o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego. Już wówczas A. P. czynsz określał na kwotę 2 620 zł miesięcznie co oznacza, że zasądzona kwota stanowi ułamkową część tak określonego czynszu za okres półtora roku.

W sprawie nie może też być mowy o naruszeniu art. 382 § 2 k.p.c.

Uzasadnienie wyroku, które wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wyroku, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny tego wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003, nr 7, poz. 182; z dnia 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNAPiUS nr 15, poz. 352; z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl.; z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, Lex 558286).

Z sytuacją taką nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie bowiem wywód Sądu I instancji przedstawiony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jest jasny i daje możliwość przeprowadzenia jego oceny.

Niewątpliwie w toku procesu sytuacja strony powodowej uległa zmianie w zakresie legitymacji do dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Do wydania decyzji komunalizacyjnej podstawą było prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia obecnie Gmina Miejska (...) jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości (na

podstawie w.w. decyzji nabyła własność z dniem 27 maja 1990 r.). Zwrócił na to uwagę Sąd Okręgowy jednakże ta kwestia związana jest z legitymacją czynną strony powodowej natomiast podstawą zasądzonego odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości (określonej powierzchni przeznaczonej na działalność handlową) jest art. 230 k.c. w związku z art. 225 k.c. – co także zostało podane przez Sąd Okręgowy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażona w art. 98 k.p.c. w związku z 391 § 1 k.p.c.

SSA Anna Kowacz – Braun SSA Paweł Czepiel SSA Grzegorz Krężolek