

Sygn. akt *I ACa 960/18*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Piotr Górecki

Sędziowie: Bogdan Wysocki

Małgorzata Kaźmierczak (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabela Kyc

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy S.**

przeciwko **Z. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 26 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1819/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Bogdan Wysocki Piotr Górecki Małgorzata Kaźmierczak

--	--	--

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2018 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego Z. K. na rzecz powoda Gminy S. kwotę 147.885,75 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot 131.001,75 zł od dnia 29 lutego 2016 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 16.884 zł od dnia 22 lipca 2016 roku do dnia zapłaty (punkt 1 wyroku), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt 2 wyroku) oraz kosztami postępowania obciążył w 40% pozwanego, a w 60% powoda i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.882, 60 zł.

Wydając powyższy wyrok Sąd Okręgowy ustalił, że Gmina S. jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działki grunt nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

W dniu 6 października 1998 roku Gmina S. zawarła ze Z. K. umowę w formie aktu notarialnego, mocą której oddała pozwanemu przedmiotową nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

W imieniu Gminy umowę z pozwanym podpisał ówczesny Burmistrz Miasta i Gminy S., J. S..

Pozwany był radnym Rady Miejskiej w S. (...) kadencji (w latach (...)), zaś w latach (...) był dodatkowo członkiem Zarządu Gminy S.. W tym okresie nie było przepisów, które zakazywałyby radnemu lub członkowi zarządu gminy zawierania umów, których przedmiotem jest własność tej gminy. Funkcję burmistrza pełnił w tym okresie J. S..

W 2002 roku pomiędzy J. S. i A. T. kandydującą na urząd Burmistrza Miasta i Gminy S. doszło do konfliktu, w który zaangażowany był m. in. powód. Przeciwno dotychczasowemu burmistrzowi i części jego współpracowników (m. in. powodowi) wszczęte zostało postępowanie karne, w którym postawiono zarzuty dotyczące nieprawidłowości w sprawowaniu funkcji publicznych. Toczyło się ono przez 7 lat i zakończyło uniewinnieniem oskarżonych.

W dniu 9 lipca 2004 roku Gmina S., reprezentowana przez nowego burmistrza A. T., wniosła powództwo przeciwko Z. K. o stwierdzenie nieważności umowy z dnia (...) roku. W uzasadnieniu pozwu Gmina wskazała, że umowa stron jest sprzeczna z prawem, gdyż narusza przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami dotyczące procedury przeprowadzenia przetargu zmierzającego do oddania gruntu komunalnego w użytkowanie wieczyste.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2008 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu stwierdził nieważność umowy stron z dnia (...) roku. Sąd podzielił stanowisko Gminy S. i uznał, że przy zawieraniu umowy doszło do naruszenia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z (...) roku, gdyż nie zachowano wymogów procedury regulującej przeprowadzenie przetargu.

Apelacja pozwanego została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 marca 2009 roku.

Po uprawomocnieniu się wyroku stwierdzającego nieważność umowy stron z dnia (...) roku pozwany występował do powoda o ponowne podpisanie umowy. Gmina S. w odpowiedzi wskazała, że umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste może zostać zawarta jedynie po przeprowadzeniu przetargu.

W dniu (...) roku Gmina S. wystąpiła do Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z powództwem o wydanie spornej nieruchomości. Pozwany w odpowiedzi na pozew podniósł zarzut zatrzymania i domagał się oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 marca 2012 roku Sąd I instancji orzekł eksmisję pozwanego z przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że pozwany nie podniósł skutecznie zarzutu zatrzymania, gdyż nie sprecyzował roszczenia o zwrot nakładów w taki sposób, by było możliwe jego merytoryczne rozpoznanie.

Apelacja pozwanego została oddalona przez Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2012 roku. Sąd II instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, także w części dotyczącej nieskuteczności podniesienia zarzutu zatrzymania.

W latach (...) Gmina S. projektowała budowę drogi i ronda, które miały przebiegać m. in. przez nieruchomość przy ul. (...) zajmowaną przez pozwanego. Z. K. nadal odmawiał wydania nieruchomości, mimo że ówczesne władze Gminy żądały natychmiastowego zwrotu działek. Gmina S. wszczęła ostatecznie postępowanie egzekucyjne zmierzające do wykonania wyroku nakazującego wydanie nieruchomości. Z. K. wniósł wówczas powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, powołując się na zarzut zatrzymania. Eksmisja pozwanego została ostatecznie przeprowadzona przez komornika sądowego w dniu (...) roku, tj. już w toku niniejszego procesu.

Pomiędzy stronami toczył się także wieloletni spór o odszkodowanie za grunt wydzielony pod drogę w Z., który zakończył się przyznaniem odszkodowania pozwanemu w wysokości 337.859,00 zł.

Pomiędzy stronami istnieje nadal spór o zwrot nakładów poczynionych przez pozwanego na nieruchomości przy ul. (...) w S.. Pozwany zgłosił roszczenie o zwrot nakładów w sprawie, która początkowo toczyła się jako sprawa o pozbawienie tytułu wykonawczego (w postaci wyroku eksmisyjnego) wykonalności. Z. K. dokonał zmiany żądania, domagając się w miejsce pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego zwrotu równowartości nakładów (380.000 zł). Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w S. z dnia (...) roku w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego i najmu na gruntach stanowiących własność Gminy S. stawka czynszu w okresie od(...) roku do (...) roku wynosiła 2,00 zł za 1 m⁽²⁾ miesięcznie.

Z kolei zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy S. z dnia (...) roku w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego na gruntach stanowiących własności Gminy S. w okresie od dnia (...) roku do (...) roku stawka czynszu wynosiła 4,50 zł za 1 m⁽²⁾ miesięcznie.

Sąd I instancji wskazał, że fakty istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były między stronami w zasadzie bezsporne. Pozwany nie kwestionował w szczególności, że nie wydał powodowi nieruchomości ani po zapadnięciu wyroku stwierdzającego nieważność umowy stron, ani nawet po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego. Nie zaprzeczał też, by do dnia (...) roku (przeprowadzenie eksmisji przez komornika) nieruchomość znajdowała się w jego posiadaniu. Pozwany powoływał się natomiast na okoliczności związane z zarzutem zatrzymania i zarzutem naruszenia zasad współżycia społecznego, które – jego zdaniem – uprawniały go do nieodpłatnego zatrzymania nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że podstawową przesłanką zaktualizowania się roszczenia właściciela o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy jest brak tytułu prawnego do korzystania z tej rzeczy przez pozwanego.

Ponieważ Z. K. konsekwentnie twierdził, że miał tytuł prawny do posiadania rzeczy powoda w postaci jego ustawowego uprawnienia z art. 461 k.c., w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył tę kwestię.

Zgodnie z art. 461 § 1 k.c., zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania).

W ocenie Sądu I instancji poznany nie mógł skutecznie powoływać się na zarzut zatrzymania jako na zarzut niweczący prawo powoda do uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy. Nie miał jednakże racji powód, twierdząc, że powoływanie się przez pozwanego na zarzut zatrzymania jest spóźnione, albowiem został on wyeksmitowany z nieruchomości w dniu 12 kwietnia 2016 roku, tj. już w toku niniejszego procesu. Sąd Okręgowy przypomniał, że powód objął swoim żądaniem okres od dnia 1 lutego 2006 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku, a zatem okres, przez który Z. K. niezmiennie i nieprzerwanie posiadał sporną nieruchomość

w S. przy ul. (...). Sąd I instancji ustalił, że pozwany – po pierwotnym okresie dzierżawienia nieruchomości powoda w latach (...) – najpóźniej od dnia(...) roku nie miał już tytułu prawnego do posiadania nieruchomości powoda, gdyż umowa o oddaniu tegoż gruntu w użytkowanie wieczyste okazała się nieważna. Nie miała przy tym znaczenia okoliczność, czy i która ze stron ponosi winę za zawarcie umowy sprzecznej z prawem. Dla oceny przesłanki istnienia tytułu prawnego do rzeczy istotne jest bowiem tylko to, czy tytuł ten istniał obiektywnie, czy też nie. Z ustalonych w sprawie faktów wynikało natomiast bezspornie, że począwszy od(...) roku do dnia wydania nieruchomości ((...) roku) pozwany nie legitymował się ważną umową stron, bowiem umowa z dnia (...) roku okazała się nieważna,

zaś po stwierdzeniu jej nieważności (...) roku strony nie zawarły żadnych innych kontraktów (mimo początkowego towarzyszenia im takiej woli, przynajmniej po stronie pozwanego).

Jeśli chodzi zaś o zarzut zatrzymania, to Sąd I instancji uznał, że legitymizuje on dalsze posiadanie rzeczy przez dłużnika zobowiązanego do jej wydania, jednakże nie zwalnia on go z obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że jak wskazuje się w orzecznictwie, zarzut zatrzymania stanowi jedynie podstawę wstrzymania się z wydaniem rzeczy, nie jest natomiast podstawą do nieodpłatnego z niej korzystania.

Dalej Sąd Okręgowy zważył, iż rozstrzygnięcie zagadnienia, czy pozwany znajdował się w dobrej czy złej wierze, korzystając z nieruchomości powoda, miało zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności żądania Gminy S., bowiem w przypadku uznania dobrej wiary pozwanego przez cały okres trwania jego posiadania powództwo o roszczenia uzupełniające, jakimi są wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz zwrot wartości utraconych pożytków, podlegałyby oddaleniu (art. 224 § 1 k.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego niewątpliwie pozwany był w dobrej wierze, obejmując posiadanie nieruchomości przy ul. (...) w (...) roku na podstawie umowy z dnia (...) roku. Sąd I instancji uznał, że pozwany utracił dobrą wiarę z dniem doręczenia mu pozwu w sprawie o stwierdzenie nieważności tejże umowy, tj. od (...) roku (k. 77 akt sprawy I C 2133/04). Od tego momentu pozwany powziął informację poddającą w wątpliwość jego tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości, przy czym były one na tyle precyzyjne i uargumentowane, że powinien był w ocenie Sądu Okręgowego się liczyć z koniecznością zwrotu nieruchomości. Sąd I instancji wskazał przy tym, że sytuację pozwanego należało uznać za analogiczną do sytuacji posiadacza, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. Mowa o tym w art. 224 § 2 k.c., w którym ustawodawca określił skutki utraty dobrej wiary, wskazując, m. in., że od tego momentu aktualizują się roszczenia uzupełniające, tj. m. in. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany nie wydał nieruchomości powodowi ani w chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy, ani nawet w chwili uprawomocnienia się wyroku w tej sprawie. Odmawiał jej wydania również po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego ((...) roku). Sąd I instancji ustalił, że w początkowym okresie po uprawomocnieniu się wyroku stwierdzającego nieważność umowy z dnia 6 października 1998 roku pozwany liczył na zawarcie nowej umowy z powodem i nie zgłaszał jeszcze wówczas żądania o zwrot nakładów. Okoliczności te tłumaczą jednakże jedynie motywy postępowania pozwanego, w żaden sposób nie legalizują jednakże stanu jego posiadania i nie mogą też usprawiedliwiać przekonania pozwanego o przysługiwaniu mu prawa do posiadania spornej nieruchomości. Z. K. w tym okresie definitywnie już wiedział, że nie ma tytułu prawnego do nieruchomości komunalnej, a jego oczekiwania czy życzenia co do jej dalszego zajmowania nie mają żadnego wpływu na ocenę jego złej wiary. W ocenie Sądu pierwszej instancji skoro pozwany wiedział, że posiada grunt Gminy S. bez tytułu prawnego, to kontynuując jego posiadanie i korzystanie z niego w oczekiwaniu na zawarcie umowy z powodem działał na własne ryzyko i już wówczas musiał się liczyć z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Jeśli chodzi o powoływany przez pozwanego zarzut nadużycia praw podmiotowych (art. 5 k.c.), to Sąd Okręgowy stwierdził, że był on nieuzasadniony. Z. K. nie sprecyzował, w czym upatruje naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego, jednakże zdaniem Sądu I instancji z treści jego pism procesowych, jak i jego zeznań można wywnioskować, że opierał się on na założeniu, iż to nie on powinien ponosić skutki zawarcia umowy sprzecznej z prawem. Zdaniem pozwanego, skoro Gmina S. naruszyła procedurę zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, to też ona powinna ponosić za to odpowiedzialność. Według Z. K., Gmina próbuje przerzucić negatywne skutki zawarcia nieważnej umowy na pozwanego, czego przejawem jest domaganie się od niego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przy jednoczesnej odmowie zwrotu nakładów.

W ocenie Sądu I instancji Z. K. nie może powoływać się na naruszenie przez Gminę zasad współżycia społecznego w sytuacji, gdy sam przez wiele lat utrudniał powodowi odzyskanie jego nieruchomości. Jakkolwiek początkowo

powód mógł liczyć na zawarcie nowej, ważnej umowy o użytkowanie wieczyste (po przeprowadzeniu procedury przetargu), tak po wniesieniu pozwu o eksmisję definitywnie znał już zamiar powoda co do odzyskania nieruchomości. W tej sytuacji dalsze odmawianie jej wydania, nierespektowanie prawomocnych wyroków i utrudnianie postępowania egzekucyjnego zmierzającego do eksmisji należy zdaniem Sądu Okręgowego uznać za moralnie naganne. Już samo zachowanie pozwanego stoi zatem na przeszkodzie uznaniu, że to powód naruszył zasady współżycia społecznego, domagając się wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z jego gruntów.

Jeśli chodzi zaś o roszczenie powoda o zwrot nakładów, to Sąd Okręgowy ustalił, że zostało ono już zgłoszone przez Z. K. w formie zmiany powództwa (z żądania pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności na żądanie zapłaty 380.000 zł z tytułu zwrotu nakładów) i będzie przedmiotem rozstrzygnięcia w innym postępowaniu. Nadto, w ocenie Sądu Okręgowego jeśli pozwany poniósł szkodę wskutek zawarcia nieważnej umowy z powodem, a winą tą obarcza Gminę, ma on możliwość wystąpienia ze stosownym roszczeniem odszkodowawczym.

Na koniec Sąd I instancji odniósł się do zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Zdaniem Sądu Okręgowego zarzut pozwanego okazał się zasadny, lecz nie z uwagi na okresowość świadczenia, a na jego związek z działalnością gospodarczą powoda.

Sąd Okręgowy zważył, że w orzecznictwie od lat panuje ugruntowany, jednolity i niekwestionowany już pogląd, zgodnie z którym roszczenie właściciela o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest świadczeniem okresowym, a jednorazowym – za cały okres korzystania z rzeczy. Roszczenie to podlega przedawnieniu z art. 229 k.c., tj. w ciągu roku od zwrotu rzeczy, przy czym właściciel może domagać się go jedynie za okres nie objęty przedawnieniem w myśl art. 118 k.c.

W niniejszej sprawie Gmina dochodziła wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wchodzącej w skład jej zasobu. Nieruchomość położona przy ul. (...) w S. podlega administrowaniu powodowej Gminy, która może oddać ją np. w użytkowanie wieczyste bądź dzierżawę, czerpiąc z tego korzyści. (...) ową nieruchomością jest przy tym działalnością zorganizowaną, ciągłą, wynikającą z realizowania przez Gminę jej zadań ustawowych. W ocenie Sądu I instancji nie ulega zatem wątpliwości, że wszczęta przez Gminę S. sprawa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład jej zasobu gminnego jest związana z działalnością gospodarczą Gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie termin trzyletni przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. in fine.

Przesądziwszy, że roszczenie powoda przedawnia się z upływem lat 3, Gminie S. należało przyznać wynagrodzenie za 3-letni okres korzystania z jej nieruchomości, licząc wstecz od daty wytoczenia powództwa. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powoda należne za okres od dnia (...) roku do dnia (...) roku.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że w okresie od dnia (...) roku do (...) roku stawka czynszu dzierżawnego uchwalona przez Radę Miejską w S. (uchwała z dnia (...) roku) wynosiła miesięcznie 4,50 zł za 1 m² dzierżawionej nieruchomości.

Ponieważ bezspornym było, że nieruchomość zajmowana przez pozwanego ma powierzchnię łącznie 0,0938 ha, tj. 938 m², przy przyjęciu stawki za m⁽²⁾ - 4,50 zł, powodowi należało przyznać za okres od dnia (...) roku do dnia (...) (35 miesięcy x 4221 zł. = 147.735 zł + 1 dzień lutego 2013 r. - 150,75 zł. - (...): 28 dni) wynagrodzenie w wysokości 147.885,75 zł.

W pozostałym zakresie żądanie główne pozwu podlegało oddaleniu.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, uwzględnił częściowo roszczenie odsetkowe powoda (art. 481 k.c.), przyznając mu odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 131.001,75 zł za okres zgodny z żądaniem pozwu, tj. od dnia (...) roku do dnia zapłaty, zaś od kwoty 16.884 zł – za okres od dnia następnego po doręczeniu powództwa, tj. od dnia (...) roku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął na zasadach ogólnych, tj. na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. Mając na względzie, że powód domagał się ostatecznie (po cofnięciu powództwa) zapłaty 388.289,75 zł,

Sąd Okręgowy zaś zasądził na jego rzecz 147.885,75 zł, to zgodnie zatem z zasadą stosunkowego rozdzielania kosztów, powoda należało obciążyć kosztami procesu w 60%, a pozwanego – w 40%. Na koszty procesu wyłożone przez strony złożyły się: koszty opłaty sądowej w wysokości 16.915 zł oraz koszty zastępstwa procesowego obu stron (2 x 14.417 zł - § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w wersji przed zmianą wprowadzoną z dniem 27 października 2016 r.), tj. łącznie 45.749 zł. Koszty zastępstwa procesowego należne powodowi od pozwanego wynoszą 5.766,80 zł. (40% z kwoty 14.400 zł), a koszty zastępstwa procesowego należne pozwanemu od powoda wynoszą 8.650,20 zł (60% z kwoty 14.400 zł.). A zatem ostatecznie pozwanemu należy się od powoda kwota 2.883,40 zł. z tytułu kosztów zastępstwa procesowego. Natomiast powodowi należy się od pozwanego kwota 6.766 zł. z tytułu zwrotu części opłaty od pozwu (40% z kwoty 16.915 zł.). W związku z powyższym należało zasądzić od pozwanego na rzecz strony powodowej tytułem kosztów postępowania kwotę 3.882,60 zł. (6.766 zł - 2.883,40 zł.) o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie III wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części zasądzającej od pozwanego na rzecz powoda kwotę 147.885, 75 zł (punkt 1 wyroku) oraz dotyczącego kosztów postępowania (punkt 3 wyroku).

Przedmiotowemu rozstrzygnięciu pozwany zarzucił błędne ustalenie stanu faktycznego oraz nierozpoznanie istoty sprawy.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 4.050 zł w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej, wynikającej z § 6 pkt. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

Z kolei apelacja pozwanego nie zawierała żadnych zarzutów, które mogłyby skutecznie podważyć wyrok Sądu I instancji. W ocenie Sądu odwoławczego, zarzuty apelacji należało ocenić w zasadzie jako niezrozumiałe oraz nielogiczne.

Całkowicie bezpodstawny oraz gołosłowny okazał się w szczególności zarzut dotyczący nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy. Skarżący w zasadzie nie wyjaśnił na czym opiera powyższy zarzut. Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wówczas, gdy Sąd I instancji nie orzekł merytorycznie o żądaniu strony, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego i w swoim rozstrzygnięciu w istocie nie odniósł się do tego co było przedmiotem sprawy (zob. m. in. postanowienie SN z 1 grudnia 2000 roku., V CKN 80/00, L.; wyrok SN z 24 marca 2004 roku, I CK 505/03, Monitor Spółdzielczy 2004, Nr 6, s. 45 oraz wyrok SN z 5 września 2008 roku, I CSK 51/08, L.). Tymczasem orzeczenie Sądu I instancji wraz z jego pisemnym uzasadnieniem zawiera wnikliwie wyjaśnienie rozstrzygnięcia oraz szczegółowe odniesienie się do zarzutów stawianych przez strony.

Z treści apelacji można wysunąć wniosek, iż skarżący nie zgadza się ze rozważaniami prawnymi Sądu Okręgowego w zakresie podniesionego przez pozwanego zarzutu zatrzymania spornej nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego,

słusznie Sąd I instancji zważył, iż pozwany nie mógł skutecznie powoływać się na tenże zarzut jako niweczający prawo powoda do uzyskania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy.

Zarzut zatrzymania (art. 461 § 1 k.c) nie zwalania bowiem z obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. W orzecnictwie Sądu Najwyższego panuje jednolity pogląd, który Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie w pełni podziela, iż istota prawa zatrzymania, którego funkcją jest jedynie wywarcie presji na drugą stronę, aby wykonała swoje świadczenie, nie uzasadnia powstania dodatkowych korzyści w postaci czerpania pożytków z rzeczy. Posiadacz nieruchomości, zobowiązany z mocy wyroku do jej wydania właścicielowi i zarazem mocy wyroku zapadłego z jego powództwa - uprawniony do otrzymania równowartości dokonanych na tę nieruchomość nakładów, jest zobowiązany, mimo że właściciel nie zwrócił mu nakładów, do uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. (...) Pomimo istnienia prawa zatrzymania, właścicielowi nieruchomości przysługuje, poczynając od chwili, w której okazało się, że nie dojdzie do zawarcia zamierzonej umowy, roszczenie o wydanie nieruchomości oraz o wynagrodzenie za korzystanie przez stronę przeciwną z nieruchomości, natomiast tej stronie przeciwnej w stosunku do właściciela przysługuje roszczenie o zwrot zapłaconej ceny oraz o zapłatę odsetek (por. wyrok SN z dnia 16 grudnia 2009 roku, I CSK 184/09; uchwała SN z dnia 11 listopada 1977 roku, III CZP 75/77; wyrok SN z dnia 21 marca 1979 roku, III CRN 16/79; wyrok SN z dnia 22 września 2005 roku, IV CK 103/05). W konsekwencji, nawet jeśli pozwanemu przysługiwała względem powoda wierzytelność o zwrot nakładów poczynionych na sporną nieruchomość, to nie mógł on wykorzystywać prawa zatrzymania w innym celu oraz bezpłatnie korzystać z nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S..

Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe pozwanego zawarte w piśmie z 02.10.2019r jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ugruntowany w orzecnictwie i literaturze jest bowiem pogląd, zgodnie z którym dla bytu roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy obojętne jest, czy i w jakim zakresie rzecz była przez posiadacza używana (czy posiadacz z niej „efektywnie korzystał” por. wyrok SN z 23. 05.2019r. , sygn. akt. II CSK 173/18)

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację oddalił jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że stroną przegraną w postępowaniu apelacyjnym jest pozwany, w związku z tym na podstawie art. 98§1i3k.p.c.w zw. z art. 391§1k.p.c. zasądzono od niego na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 4.050 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (D. U. z 2018 r. poz. 265).

Piotr Górecki Małgorzata Kaźmierczak Bogdan Wysocki