

Sygn. akt VIA Ca 1591/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Stefańska (spr.)

Sędzia SA – Agata Zając

Sędzia SO – Tomasz Pałdyna

Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 września 2012 r., sygn. akt XX GC 265/09

- 1) **uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I w części obejmującej ustawowe odsetki od kwoty 175.298 zł (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych) za okres od 1 stycznia 1999 r. do 31 lipca 2005 r.**
- 2) **oddala apelację w pozostałej części;**
- 3) **zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt VI ACa 1591/12

UZASADNIENIE

Powód miasto (...) W. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na jego rzecz kwoty 955.773 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 sierpnia 2005 r. do dnia zapłaty, przy czym Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że żądanie pozwu obejmowało odsetki od kwoty głównej za okres od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r.

Jako podstawę faktyczną roszczenia powód wskazał okoliczność, że pozwana Spółdzielnia powinna zapłacić na rzecz powoda wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w okresie od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r. ze stanowiącej własność miasta (...) W. nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), skoro pozwana korzystała z

tej nieruchomości jako posiadacz samoistny w złej wierze, który wznosił na tym terenie budynki mieszkalne. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 224-225 k.c.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wnosila o oddalenie powództwa, podnosząc decyzją z dnia 17 września 1976 r. Urzędu Dzielnicy W. - W. orzekł ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na lat 99. Zdaniem pozwanej art. 224 i 225 k.c. znajdowałyby zastosowanie, gdyby grunt znalazł się w posiadaniu pozwanej bez zgody powoda. Tymczasem w przedmiotowej sprawie grunt został przekazany na zasadach określonych w decyzji o ustanowieniu wieczystego użytkowania i jest użytkowany zgodnie z warunkami wskazanymi w tej decyzji, stąd o rozliczeniach decyduje treść tych warunków. Pozwana Spółdzielnia podniosła także, że spełniała ustawowe przesłanki zasiedzenia nieruchomości z oraz tzw. „zasiedzenia spółdzielczego” na podstawie art. 35 ust. 4⁽¹⁾ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powód podniósł natomiast, że pozwana Spółdzielnia twierdząc, iż jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, nie wykazała ponoszenia jakichkolwiek opłat z tego tytułu. Zdaniem powoda nieruchomość ta została oddana pozwanej Spółdzielni w posiadanie zależne, nie prowadzące do zasiedzenia. Natomiast do powstania prawa użytkowania wieczystego przepisy prawa wymagają wpisu do księgi wieczystej.

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, art. 224 i nast. k.c. mają zastosowanie wyłącznie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do posiadania rzeczy przez osobę nie będącą jej właścicielem. Jednakże w razie odmiennego uregulowania zasad rozliczeń przez zainteresowanych, o rozliczeniach tych decyduje treść umowy. W ocenie Sądu pierwszej instancji taka właśnie sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie, co uzasadniało oddalenie powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wskutek apelacji powoda, wyrokiem z dnia 17 marca 2009 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Sąd ten wskazał, że Sąd Okręgowy bezpodstawnie przyjął, iż w spornym okresie strony były związane stosunkiem obligacyjnym, nie ustalając jednocześnie, jakiej treści porozumienie miałyby wiązać strony i w jakim okresie czasu. Sąd Apelacyjny podkreślił, że pozwana Spółdzielnia powołując się na zasady rozliczeń określone w decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nie wykazała jednocześnie, aby w spornym okresie uiszczała na rzecz powoda jakiegokolwiek świadczenia wynikające z tej decyzji, co świadczyłoby, że w okresie tym ewentualne porozumienie stron już nie obowiązywało. W takiej sytuacji strony przeszły na stosunki bezumowne, albowiem pozwana Spółdzielnia korzystała bez tytułu prawnego z nieruchomości należącej do powoda. Przy tym, ponieważ pozwana Spółdzielnia nie władała przedmiotową nieruchomością jak właściciel, nie mogła mieć statusu posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Była ona jedynie posiadaczem zależnym i to w złej wierze, począwszy od chwili, kiedy dowiedziała się, że nie przysługuje jej tytuł prawny do władania gruntem.

Wyrokiem z dnia 24 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 175.298 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r., zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Miasto (...) W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Decyzją z dnia 27 września 1976 r. Urząd Dzielnicy (...) orzekł o ustanowieniu na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. wieczystego użytkowania na lat 99 przedmiotowej nieruchomości. Postanowienia zawarte w punktach II i III decyzji dotyczyły ustalenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. Natomiast w punkcie IV decyzji postanowiono, że za korzystanie z przedmiotowej działki od daty objęcia terenu, tj. od dnia 15 marca 1975 r., Spółdzielnia winna wnieść opłaty w ciągu 14 dni od daty otrzymania decyzji. Ponadto opłaty roczne należy

wnosić z góry od dnia 1-go marca każdego roku. W punkcie VI decyzji wskazano, że podpisanie umowy notarialnej nastąpi w terminie 2-ch miesięcy od daty urzędzenia księgi wieczystej.

Przedmiotowa nieruchomość została wydana pozwanej Spółdzielni, która do chwili obecnej ją posiada. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zwracała się do powoda o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu wraz z przeniesieniem własności znajdującego się na nim budynku mieszkalnego, lecz do chwili obecnej nie doszło do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, ani do dokonania wpisu użytkowania wieczystego do księgi wieczystej.

W dniu 16 listopada 1995 r. strony zawarły porozumienie dotyczące wyłączenia z decyzji z dnia 27 września 1976 r. gruntu o powierzchni około 1300 m². Z § 1 ust. 2 porozumienia wynika, że uiszczone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu wieczystego użytkowania za okres 3 lat Zarząd dzielnicy zobowiązuje się zaliczyć na poczet przyszłych opłat z tytułu użytkowania wieczystego za inne grunty będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Pismem z dnia 18 maja 2005 r. pozwana Spółdzielnia została wezwana do wydania przedmiotowej nieruchomości, co do chwili obecnej nie nastąpiło.

Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wysokości wynagrodzenia należnego właścicielowi za bezumowne korzystanie przez pozwaną Spółdzielnię z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 1999 r. do 31 lipca 2005 r., z uwzględnieniem sposobu jej wykorzystania. Wobec uznania za trafne zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwaną Spółdzielnię do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego H. K., Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii innego biegłego. Biegły sądowy E. W. oszacował, że należne właścicielowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną Spółdzielnię z działek o nr ew. (...) i (...) w okresie od 1 stycznia 1999 r. do 31 lipca 2005 r. wynosi 171.614 zł. Wynagrodzenie to nie obejmuje działki nr (...), gdyż pozwana Spółdzielnia nie korzystała z tej części nieruchomości. Na skutek zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwaną Spółdzielnię, biegły sądowy E. W. sporządził opinię uzupełniającą, w której wynagrodzenie za bezumowne korzystanie oszacował na kwotę 175.298 zł. Do tej opinii żadna ze stron nie wносиła zastrzeżeń.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w zakresie, w jakim odpowiadało kwocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oszacowanej w opinii uzupełniającej przez biegłego sądowego E. W.. Jako podstawę prawną roszczenia Sąd pierwszej instancji podał przepisy art. 224-230 k.c., wskazując, że regulują one stosunki bezumowne, zaś w spornym okresie stron nie łączył jakiegokolwiek stosunek obligacyjny. W ocenie Sądu Okręgowego, w okresie tym pozwana Spółdzielnia władała przedmiotową nieruchomością jako posiadacz samoistny w złej wierze. O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniosła wyłącznie pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W..

Apelacją z dnia 31 października 2012 r. pozwany zaskarżył wyrok w całości i wnosił o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Pozwany zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego naruszenie:

- 1) art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że powód w pozwie żądał ustalenia obowiązku zapłaty odszkodowania przez pozwanego za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podczas gdy powód w pozwie żądał zapłaty odszkodowania, dlatego – zdaniem pozwanego - żądanie powoda nie jest tożsame z treścią rozstrzygnięcia sądu, a więc sąd orzekł ponad żądanie pozwu;
- 2) art. 479¹² k.p.c. w związku z prekluzją dowodową w sprawie gospodarczej, albowiem w pozwie powód nie udowodnił zasadności powództwa, nie sprecyzował powództwa i nie przedłożył w zakreślonym przez sąd terminie wniosków dowodowych;

3) art. 100 k.p.c., gdyż koszty procesu w niniejszej sprawie w całości powinny zostać włożone na powoda, skoro wyłączenie z przyczyn leżących po jego stronie nie doszło do uregulowania stanu prawnego nieruchomości;

4) art. 227 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że powód w pozwie albo w toku postępowania żądał zasądzenia od pozwanego odsetek za okres od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r.;

5) art. 321 k.p.c., albowiem sąd zasądził na rzecz powoda odsetki za okres od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r., które nie były przedmiotem powództwa, co skutkowało orzeczeniem ponad żądanie pozwu;

6) art. 455 k.c. poprzez błędne uznanie okresu, od którego można żądać odsetek od zasądzonej kwoty głównej, albowiem sąd zasądził odsetki od dnia 1 stycznia 1999 r. do 31 lipca 2005 r., w sytuacji, gdy wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanemu w dniu 27 lipca 2005 r. i dotyczyło roszczenia o charakterze ustalającym;

7) art. 118 k.c. poprzez zasądzenie przedawnionych odsetek od kwoty 175.298 zł za okres od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2002 r.

Powód miasto (...) W. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie jedynie w zakresie zasądzonych zaskarżonym wyrokiem odsetek ustawowych od kwoty głównej. Ma bowiem racji pozwany zarzucając w apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył art. 321 § 1 k.p.c. z którego wynika, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

W przedmiotowej sprawie powód w pozwie wskazał, że domaga się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz odsetek ustawowych od kwoty głównej za okres od dnia 5 sierpnia 2005 r. do dnia zapłaty, przy czym żądanie to nie było modyfikowane w toku procesu. Natomiast Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że żądanie pozwu obejmowało odsetki ustawowe od kwoty głównej za okres od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r., czego konsekwencją było orzeczenie o niezgłoszonym przez powoda żądaniu. Dlatego zaskarżony wyrok w punkcie I podlegał zmianie poprzez uchylenie rozstrzygnięcia dotyczącego odsetek za okres od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r., na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Wobec powyższego, bezprzedmiotowe jest odnoszenie się przez Sąd Apelacyjny do podniesionych przez pozwanego w apelacji dalszych zarzutów dotyczących rozstrzygnięcia o odsetkach.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanego podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd odwoławczy przyjmuje je za własne. Natomiast rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są w częściowo wadliwe i wymagają skorygowania przez Sąd odwoławczy.

Powód zarówno w pozwie, jak i w dalszym toku postępowania, domagał się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r. ze stanowiącej własność miasta (...) W. nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i o tym właśnie żądaniu orzekł Sąd Okręgowy. Dlatego, zdaniem Sądu Apelacyjnego, niezrozumiały jest sformułowany w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powód w pozwie żądał ustalenia obowiązku zapłaty odszkodowania przez pozwanego za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a nie zapłaty. Sąd Okręgowy rozpoznał bowiem roszczenie o świadczenie, a nie o ustalenie.

Ma rację Sąd Okręgowy przyjmując, że w spornym okresie od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 lipca 2005 r. stron nie łączył już stosunek obligacyjny, który mógł zostać nawiązany na skutek wydania przedmiotowej nieruchomości pozwanemu oraz treści decyzji z dnia 27 września 1976 r., w której Urząd Dzielnicy W. orzekł o ustanowieniu na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu i uregulował zasady ponoszenia przez Spółdzielnię opłat z tego tytułu w okresie do czasu powstania prawa

rzeczowego. Jednakże ponieważ z materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie wynika, że pozwana Spółdzielnia w spornym okresie nie uiszczala jakichkolwiek opłat na rzecz powoda z tytułu korzystania z gruntu, należy uznać, że ów stosunek obligacyjny nawet gdyby istniał, przed dniem 1 stycznia 1999 r. uległby rozwiązaniu przez strony. Świadczą o tym także inne dowody, m.in. korespondencja prowadzona przez strony dotycząca statusu prawnego nieruchomości, a także treść porozumienia z dnia 16 listopada 1995 r., z którego wynika zgodny zamiar zaliczenia poniesionych dotychczas opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na poczet opłat dotyczących innych nieruchomości. Dlatego podstawą roszczenia powoda wobec pozwanego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości powinny być przepisy art. 224-230 k.c.

Natomiast nie ma racji Sąd pierwszej instancji twierdząc, że pozwana Spółdzielnia powinna być traktowana jako posiadacz samoistny w złej wierze, albowiem korzystając z przedmiotowej nieruchomości w takim zakresie, w jakim korzystałby jej użytkownik wieczysty, powinna być traktowana jako posiadacz zależny w złej wierze. Wprawdzie z art. 7 k.c. wynika, że jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary, to w przypadku pozwanej Spółdzielni należy uznać za udowodnione, że w spornym okresie miała ona świadomość, iż nie przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego gruntu, a zarazem nie łączy jej z powodem żaden stosunek obligacyjny, skoro nie zaniechała ponoszenia na rzecz powoda jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania z nieruchomości. Oznacza to, że pozwany był w tym czasie posiadaczem zależnym w złej wierze.

Jednakże z art. 230 k.c. wynika, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Dlatego pozwana Spółdzielnia powinna zapłacić na rzecz powoda zasądzoną zaskarżonym wyrokiem kwotą tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i art. 230 k.c.

Nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego w apelacji zarzut naruszenia art. 479¹² k.p.c. poprzez nie uwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji prekluzji dowodowej w sprawie gospodarczej, albowiem „w pozwie powód nie udowodnił zasadności powództwa, nie sprecyzował powództwa i nie przedłożył w zakreślonym przez sąd terminie wniosków dowodowych”, zważywszy, że po pierwsze – powództwo zostało wniesione do wydziału cywilnego Sądu Okręgowego i następnie przekazano je do sądu gospodarczego, zaś po drugie – powód w pozwie należycie sprecyzował powództwo i powołał wnioski dowodowe.

Nie ma również racji pozwany twierdząc w apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył art. 100 k.p.c. poprzez nieuznanie, że koszty procesu w całości powinny zostać włożone na powoda, skoro wyłączenie z przyczyn leżących po jego stronie nie doszło do uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, skoro pozwana Spółdzielnia powinna ponosić z tego tytułu stosowne opłaty także w sytuacji, gdyby była użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego były art. 385 i 386 § 1 k.p.c. O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. poprzez włożenie na pozwanego obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powoda, albowiem powód uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania.