

Sygn. akt I ACa 310/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Wiesława Kaźmierska SSA Tomasz Żelazowski (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko Spółdzielni (...) w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 11 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 427/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę (...)700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W. Kaźmierska M. Gawinek T. Żelazowski

Sygn. akt I ACa 310/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. - Zarząd (...) w S. złożyła w dniu 12 lutego 2013r. w Sądzie Okręgowym w Szczecinie pozew, w którym wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana Spółdzielnia (...) z siedzibą w S. ma zapłacić jej następujące kwoty:

- 107.705,38 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 sierpnia 2012r.

- 27.794 zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 31 lipca 2012r. od należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu pozwu podniosła, że jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). Pozwana korzystała z nieruchomości bez tytułu prawnego. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 15 lipca 2011r. została oddalona apelacja pozwanej od wyroku sądu I instancji, nakazującego pozwanej wydanie i opróżnienie nieruchomości. Powódka wystąpiła na drogę sądową z powództwem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 24 sierpnia 2006r. do dnia 31 października 2008r. natomiast wnioskiem z dnia 29 września 2011r. wystąpiła o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej, domagając się zapłaty wynagrodzenia za dalszy okres, tj. od 1 listopada 2008r. do 31 lipca 2011r. Do zawarcia ugody jednak nie doszło. Niniejszym powództwem zostało objęte wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 1 listopada 2008r. do dnia 30 marca 2012r. wraz z odsetkami ustawowymi od należności głównej, skapitalizowanymi na dzień 31 lipca 2012r. Pismem z dnia 24 sierpnia 2012r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty objętej żądaniem pozwu, ale wezwanie to nie wywołało oczekiwanego rezultatu. Wysokość dochodzonego przez powódkę roszczenia odpowiada wartości czynszu dzierżawnego, który powódka uzyskalaby wynajmując lub wydzierżawiając przedmiotową nieruchomość na rynku.

W dniu 7 marca 2013r. Sąd Okręgowy w szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana złożyła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz podniosła zarzut powagi rzeczy osądzonej co do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w miesiącach listopad i grudzień 2008r. W uzasadnieniu zarzutu podniosła, że jak wynika z treści załączników do pozwu złożonych w sprawie XI GC 414/09, powódka swoim żądaniem objęła w tamtym procesie również należności za listopad i grudzień 2008r. Odnosząc się merytorycznie do zgłoszonego w pozwie roszczenia pozwana zaprzeczyła, by od czerwca 2011r. do 30 marca 2012r. korzystała z nieruchomości przy ulicy (...) w S. jako samoistny posiadacz w złej wierze. Od czerwca 2011r. pozwana gotowa była wydać powódce nieruchomość. Na kolejnych spotkaniach, w których uczestniczył prezes pozwanej J. P., przedstawiciele powódki przekładali termin przejścia nieruchomości. Ostatni uzgodniony między stronami termin ustalono na dzień 30 marca 2012r. W tym dniu jednak przedstawiciele powódki również się nie stawili w celu sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. W tych okolicznościach pozwana opuściła teren bez sporządzania protokołu, powiadamiając o powyższym fakcie powódkę. Tym samym w ocenie pozwanej brak jest podstawy dla żądania wynagrodzenia za okres od 1 czerwca 2011r. do 30 marca 2012r., gdyż w tym czasie korzystała ona z nieruchomości jak samoistny posiadacz w dobrej wierze. Pozwana przyznała, że do 30 marca 2012r. była posiadaczem nieruchomości oraz, że właścicielem tej nieruchomości jest powódka. Jej zdaniem wysokość dochodzonego przez powódkę wynagrodzenia nie została wykazana. W związku z zawodnością kryterium cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie powinno być przede wszystkim pochodną wartości nieruchomości, przy czym nie powinno jej przewyższać. Nie można znaleźć żadnego uzasadnienia dla obciążenia korzystającego z gruntu obowiązkiem zapłaty kwoty, która w zupełności wystarczałaby na zakup nieruchomości i korzystanie z niej w zasadzie bez ograniczeń. Załączone do pozwu dokumenty w postaci not obciążeniowych i wydruki ze stanu kont nie mają waloru dokumentów potwierdzających zasadność żądania powódki co do wysokości. Żadnego uzasadnienia w świetle tych dokumentów nie znajduje również żądanie odsetek od należności głównej od dnia 1 sierpnia 2012r.

W wyroku z dnia 11 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 118.727,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 107.705,38 zł od dnia 1 sierpnia 2012 r., od kwoty 11.021,65 zł od dnia 12 lutego 2013 r., oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.426,91 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 176,75 zł tytułem należnych kosztów sądowych oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1.182,83 zł tytułem należnych kosztów sądowych.

Sąd I instancji ustalił, że Gmina Miasto S. jest właścicielem nieruchomości przy ulicy (...) w S.. Od dnia 18 kwietnia 1977 r. do dnia 31 grudnia 1990 r. pozwana Spółdzielnia (...) w S. zajmowała tę nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy, a po upływie tego okresu bezumownie. Nieruchomość zabudowana jest dziewięcioma budynkami, z których jeden w protokole oględzin sporządzonym przez strony umowy w dniu zawarcia umowy dzierżawy został oznaczony jako budynek socjalny stanowiący własność Skarbu Państwa. Pozostałe budynki zostały wzniesione przez pozwaną i pozostawały w jej posiadaniu. Stan i powierzchnia budynków wzniesionych przez pozwaną przedstawia się następująco:

Budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) ma powierzchnię użytkową 224,43 m² i jest murowany z cegły i pustaków żuźlowych, otynkowany z dachem jednospadowym krytym papą. Budynek pełni funkcję hali produkcyjnej i warsztatu samochodowego. Znajduje się w nim instalacja elektryczna, ale nie ma ogrzewania. Standard budynku jest niski.

Budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) ma powierzchnię użytkową 27,84 m² i stanowi nie ogrzewaną wiatę stalową, zadaszoną, ze ścianami osłonowymi z blachy. Do wiaty nie są doprowadzone media.

Budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) ma powierzchnię użytkową 159,09 m² i pełni funkcję hali produkcyjnej i magazynu. Konstrukcja ścian zewnętrznych jest stalowa szkieletowa z wypełnieniem z płyt wiórowo-cementowych. Całość jest otynkowana. Ściany szczytowe ocieplone są styropianem, stropodach ma konstrukcję stalową jednospadową i pokryty jest papą. Ściany wewnętrzne dzielą obiekt na sześć pomieszczeń. Posadzki w budynku są betonowe, w części pokryte płytkami ceramicznymi lub wykładziną PCV. Standard budynku jest niski.

Budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) ma powierzchnię użytkową 224,05 m², jest murowany z cegły, otynkowany z dachem jednospadowym konstrukcji drewnianej, krytym papą i pełni funkcję hali produkcyjnej. Posadzka jest betonowa, w sanitariatach pokryta płytkami ceramicznymi, a na części pozostałej powierzchni wykładziną PCV. Budynek składa się z trzech pomieszczeń magazynowych, dwóch hal produkcyjnych, biura, węzła sanitarnego z toaletami i prysznicem oraz szatni. Część pomieszczeń ogrzewana jest elektrycznie. Standard budynku jest niski.

Budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) ma powierzchnię użytkową 17,64 m² i pełni funkcję toalet. Budynek jest w złym stanie technicznym, nie nadaje się do użytkowania.

Budynki oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...) i (...) mają łączną powierzchnię użytkową 34,53 m² i pełnią funkcję garaży lub pomieszczeń gospodarczych. Ich konstrukcja jest szkieletowa wykonana ze stali i pokryta blachą. W pokryciu dachu znajdują się dziury. Do budynków nie są doprowadzone media, standard budynków jest niski.

Budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) ma powierzchnię użytkową 8,85 m² i dawniej pełnił funkcję portierni, natomiast w ostatnim czasie użytkowany był jako toaleta. Budynek jest murowany, parterowy, ze stropodachem krytym papą. Ściany wykonane są z cegły ceramicznej, otynkowane. Cementowa posadzka pokryta jest płytami pilśniowymi. W budynku jest instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna, nie ma ogrzewania.

Budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...), oznaczony w protokole oględzin z 1977 r. jako budynek socjalny stanowiący własność Skarbu Państwa, został przejęty przez Gminę przed listopadem 2008 r. Teren między budynkami jest utwardzony. Cała nieruchomość ogrodzona jest płotem z siatki stalowej z dwoma bramami wjazdowymi i furtką, od strony ulicy (...) i od ulicy (...). Ogrodzenie, bramy i furtka są skorodowane. Nieruchomość położona jest w terenie o pełnym uzbrojeniu technicznym, ale nie posiada własnego przyłącza do sieci elektroenergetycznej. Korzystanie z energii elektrycznej w budynkach było możliwe dzięki podłączeniu do zasilania na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej własność pozwanej Spółdzielni, za pośrednictwem podlicznika.

Pismem z dnia 13 maja 2008 r. powódka wezwała pozwaną do wydania ww. nieruchomości wolnej od osób i rzeczy do dnia 30 maja 2008 r., a następnie wobec odmowy pozwanej, wystąpiła na drogę sądową z powództwem o wydanie. Wyrokiem z dnia 30 października 2009 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie nakazał pozwanej, aby wydała

powódce nieruchomości położoną w S. przy ulicy (...) wraz z położonymi na niej budynkami w stanie wolnym od osób i rzeczy. Apelacja od tego wyroku wniesiona przez pozwaną została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 15 lipca 2011 r. Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie nadał wyrokowi z dnia 30 października 2009 r. klauzulę wykonalności. Pozwana wytoczyła powództwo o przeniesienie na jej rzecz własności nieruchomości przy ul. (...) w S. na podstawie art. 231 § 1 k.c., ale jej żądanie zostało oddalone wyrokiem z dnia 27 stycznia 2011 r.

Sąd Okręgowy ustalił także, że począwszy od lipca 2010 r. powódka wystawiała co miesiąc noty obciążające pozwaną należnościami z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości przy ulicy (...) w S.. W nocie wystawionej dnia 1 lipca 2010 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty (...) 598,10 zł w terminie do końca miesiąca. W kolejnych notach poczynając od sierpnia 2010 r. obciążała pozwaną za każdy miesiąc wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości zabudowanej budynkami o numerach (...) oraz wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości w części niezabudowanej budynkami. W notach wskazywała jako termin zapłaty koniec miesiąca. Łączna kwota miesięcznych obciążeń wynosiła w okresie od sierpnia 2010 r. do końca stycznia 2012 r. (...) 887,78 zł. ((...) 598,10 zł + 289,68 zł), natomiast w miesiącach luty i marzec 2012 r. - (...) 301,34 zł. ((...) 987,52 zł + 313,82 zł.). W dniu 16 lutego 2012 r. powódka wystawiła dwie noty korygujące za styczeń 2012 r. na łączną kwotę 413,56 zł. (389,42 zł + 24,14 zł). W obu notach wskazała, że należność powinna być zapłacona do końca miesiąca. Noty co miesiąc były doręczane pozwanej Spółdzielni.

Część budynków była przez pozwaną Spółdzielnię wynajmowana innym podmiotom. Według stanu na dzień 30 maja 2008 r. budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) (wg. inwentaryzacji nr (...)) użytkowany był przez firmę (...) T. S., budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) (wg. inwentaryzacji nr (...)) użytkowany był przez firmę PPHU (...) R. G., budynek oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...) (wg. inwentaryzacji nr (...)) użytkowany był przez firmę PPHU (...) P. W.. W dniu 20 grudnia 2011 r., po wszczęciu postępowania egzekucyjnego w sprawie wydania nieruchomości doszło do spotkania Prezesa pozwanej Spółdzielni J. P. z Dyrektorem Zarządu (...) w S. M. P. w celu uzgodnienia terminu wydania nieruchomości. Na tym spotkaniu termin przekazania nieruchomości został ustalony na dzień 31 stycznia 2012 r. Po spotkaniu, pismami z dnia 30 grudnia 2011 r. pozwana Spółdzielnia wypowiedziała umowy najmu wszystkim najemcom użytkującym ww. budynki, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r.

Pismem z dnia 30 marca 2012 r. pozwana zawiadomiła powódkę, że stawia do jej dyspozycji nieruchomości wraz z usytuowanymi na niej budynkami. Na podstawie tego zawiadomienia pracownicy powódki udali się na teren nieruchomości w celu dokonania jej oględzin. Z czynności tych został sporządzony protokół. W czasie oględzin dwa budynki były nadal użytkowane.

W dalszej kolejności Sąd ustalił, że pozwem złożonym w dniu 13 marca 2009 r. w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie Gmina Miasto S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Spółdzielni (...) z siedzibą w S. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 24 sierpnia 2006 r. do dnia 31 października 2008 r. wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Powództwo zostało oddalone wyrokiem z dnia 4 sierpnia 2009 r. z uwagi na nie wykazanie wysokości wynagrodzenia. Wyrok jest prawomocny.

Pismem z dnia 29 września 2011 r. złożonym w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie powódka wniosła o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej. W piśmie wskazała, że przedmiotem ugody ma być uregulowanie należności z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przy ulicy (...) w S. za okres od 1 listopada 2008 r. do 31 lipca 2011 r. w kwocie 111.756,68 zł., obejmującej należność główną w kwocie 95.254,36 zł i odsetki w kwocie 16.502,32 zł. Na posiedzeniu pojedynczym przed Sądem, które odbyło się 23 kwietnia 2012 r., do zawarcia ugody nie doszło.

Pismem z dnia 24 sierpnia 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie do dnia 31 sierpnia 2012 r. między innymi kwoty 107.705,38 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ulicy (...) w S. oraz odsetek ustawowych w wysokości 27.794,90 zł obliczonych na dzień

31 lipca 2012 r. Pozwana odmówiła zapłaty powołując się na wyrok oddalający powództwo Gminy w sprawie XI GC 414/09 z dnia 4 sierpnia 2009 r.

Przeciętna stawka czynszu najmu za obiekty podobne do tych, jakie znajdują się na nieruchomości przy ulicy (...) kształtowała się w latach 2008-2012 na następującym poziomie:

- w 2008 r. 4,07 zł za m² powierzchni użytkowej
- w 2009 r. 4,22 zł za m² powierzchni użytkowej
- w 2010 r. 4,33 zł za m² powierzchni użytkowej
- w 2011 r. 4,53 zł za m² powierzchni użytkowej
- w 2012 r. 4,70 zł za m² powierzchni użytkowej

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał powództwo za częściowo uzasadnione. Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną zarzutu powagi rzeczy osądzonej wskazał, że zgodnie z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., sąd odrzuci pozew, jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona. Art. 366 k.p.c. stanowi natomiast, że wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie, który rozpoznawał apelację od wyroku oddalającego powództwo o zapłatę w sprawie XI GC 414/09 wynika, że przedmiotem żądania było wynagrodzenie za okres od dnia 24 sierpnia 2006 r. do 31 października 2008 r. oraz skapitalizowane odsetki. W świetle powyższego Sąd uznał zarzut pozwanej za bezzasadny, czemu dał wyraz w postanowieniu z dnia 11 grudnia 2014 r.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 225 w zw. z art. 224 §2 k.c. Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba, że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Zgodnie natomiast z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno obejmować wszystko to, co jej właściciel uzyskałby, gdyby nieruchomość wydzierżawił lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego. Podstawą ustalenia wynagrodzenia są ceny rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w okresie posiadania.

Zdaniem Sądu I instancji dowody zebrane w sprawie pozwalają na ustalenie, że pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od 1 listopada 2008 r. do 31 marca 2012 r. była posiadaczem nieruchomości przy ulicy (...) w S. w złej wierze. Sam fakt posiadania nieruchomości znajduje potwierdzenie w zeznaniach prezesa pozwanej J. P., pisma z dnia 13 maja 2008 r., wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 30 października 2009 r. w sprawie XI GC 312/09, pisma pozwanej z dnia 30 marca 2012 r. oraz zeznaniach świadków J. W. (1), D. J. i M. K., i był między stronami niesporny.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty przyznała, że pozostawała w złej wierze do czerwca 2011 r., zaprzeczyła natomiast, by w złej wierze pozostawała po tej dacie. Według twierdzeń pozwanej była ona gotowa wydać nieruchomość powódce już od czerwca 2011 r. Do wydania nie doszło, gdyż przedstawiciele powódki na spotkaniach przekładali termin przejęcia nieruchomości. Na powyższą okoliczność pozwana powołała dowód z zeznań prezesa i pismo z dnia 30 marca 2012 r. Wskazać należy, że posiadacz rzeczy jest w złej wierze, jeśli posiada wiedzę,

że nie przysługuje mu do niej prawo, które faktycznie wykonuje. Pozwana bez wątplenia świadomość taką miała na co wskazują choćby jej starania o przekazanie na jej rzecz własności nieruchomości, a jeszcze wcześniej, o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu i nieodpłatnego przyznania własności znajdujących się na nim obiektów. Podnoszone przez pozwaną twierdzenia co do przedłużenia terminu nie mają zatem znaczenia dla oceny czy była ona posiadaczem w złej, czy dobrej wierze. Sam fakt wydłużenia terminu wydania nieruchomości nie jest także równoznaczny z utratą przez powódkę prawa do żądania od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwana musiałaby wykazać, że doszło między nią a powódką do takich ustaleń, a tego nie uczyniła. Sąd wskazał, że przedłożone przez nią dowody nie dają w ogóle podstawy do przyjęcia, iż termin wydania nieruchomości był przekładany przez przedstawicieli powódki. Z zeznań Prezesa Spółdzielni J. P. wynika, że od czasu podjęcia przez powódkę w 2008 r. nieudanej próby przejęcia nieruchomości, do pierwszego spotkania między przedstawicielami stron doszło w 2011 r., kiedy sprawa o wydanie nieruchomości została skierowana już do komornika. Na tym spotkaniu termin wydania nieruchomości został na prośbę Prezesa Spółdzielni odroczony do dnia 31 stycznia 2012 r. Według J. P. do wydania w tym dniu nie doszło, gdyż J. W. (1) telefonicznie zaproponował mu termin 31 marca 2012 r. tłumacząc to tym, że do 31 stycznia 2012 r. nie uda się załatwić przyłącza elektrycznego. Świadek J. W. (1) faktu przesunięcia terminu do 31 marca 2012 r. nie potwierdził. Zeznał, że nie wie czy były na ten temat prowadzone rozmowy. Pismo z dnia 30 marca 2012 r., na które powołuje się pozwana niewiele w sprawie przesunięcia terminu wnosi. Zawarta w piśmie informacja o przedłużeniu terminu pochodzi od pozwanej, a nie powódki co w ocenie Sądu w istotny sposób osłabia wartość dowodową tego pisma jako dowodu na okoliczność kwestionowanego przez powódkę faktu przedłużenia na jej prośbę terminu do 31 marca 2012 r. Dodać należy, że z pisma nie wynika również z czyjej inicjatywy i w interesie której strony przedłużenie terminu miałyby nastąpić. Niesporny fakt przesunięcia na prośbę Prezesa pozwanej terminu wydania do 31 stycznia 2012 r. ze względu na konieczność wypowiedzenia umów najemcom oraz fakt, że jeszcze w kwietniu dwa budynki były przez najemców użytkowane (zeznania świadków J. W. (1), D. J. i M. K.) skłaniają raczej do wniosku, że do wcześniejszego wydania nieruchomości nie doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Brak jest w ocenie Sądu jakichkolwiek dowodów na to, że przedłużenie terminu wydania nieruchomości wiązało się ze zwolnieniem pozwanej z obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sąd zaznaczył, że również z zeznań Prezesa Spółdzielni J. P. okoliczność powyższa nie wynika. Na pytanie czy przesunięcie terminu wydania nieruchomości miało wpływ na wynagrodzenie za bezumowne korzystanie prezes pozwanej J. P. odpowiedział, że z dniem 1 kwietnia 2012 r. pozwana przestała otrzymywać od (...) noty obciążeniowe. Uzgodnione zostało, że zostanie wyceniona wartość obiektów wzniesionych na gruncie przez pozwaną i dojdzie do potrącenia wierzytelności pozwanej z tytułu poniesionych nakładów z wierzytelnością powódki z tytułu wynagrodzenia.

Na okoliczność wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości został przeprowadzony na wniosek powódki dowód z opinii biegłej sądowej M. Z.. Biegła dokonując wyceny zastosowała podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Przyjęte przez biegłą zasady określenia wartości stawek czynszu, jak i samo określenie ich wartości nie budziły zastrzeżeń. W ocenie Sądu biegła wyjaśniła na rozprawie w przekonujący sposób wszystkie zgłoszone przez strony uwagi do wyceny. Przyjęcie do porównania w głównej mierze transakcji dotyczących nieruchomości położonych w prawobrzeżnej części miasta wynikało z braku danych o wiarygodnych stawkach czynszu nieruchomości położonych w bliskim sąsiedztwie nieruchomości wycenianej. Rozszerzenie kręgu poszukiwań na inne części miasta było w tej sytuacji uzasadnione i zgodne z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109). Biegła dokonała odpowiednich do stanu wycenianej nieruchomości korekt ze względu na cechy różniące ją od innych nieruchomości podobnych. Zauważyć należy, że wszystkie cechy nieruchomości wycenianej poza cechą "uwarunkowania logistyczne", a więc takie cechy jak lokalizacja, atrakcyjność inwestycyjna i stan techniczno-użytkowy, zostały ocenione najniżej w skali ocen przyjętej dla wszystkich analizowanych transakcji. Brak przyłącza uwzględniony został w cesze stan techniczno-użytkowy. Sąd zgodził się z biegłą co do nie uwzględnienia przy obliczaniu stawki czynszu powierzchni tych budynków, których stan techniczno-użytkowy wykluczał możliwość wynajmu (budynki oznaczone w ewidencji gruntów numerem (...) i (...)), powierzchni budynków o funkcjach uzupełniających (budynek oznaczony w ewidencji numerem (...)) oraz powierzchni gruntów wokół budynków, w tym wewnętrznych dróg komunikacyjnych. Nie uwzględnienie budynku

oznaczonego w ewidencji gruntów numerem (...) było uzasadnione dodatkowo faktem, że budynek ten znajdował się w posiadaniu powódki. Jeśli chodzi o drogi wewnętrzne, to jak wynika z opinii biegłej są one brane pod uwagę przy ocenie cech nieruchomości rzutujących na cenę, ale sam czynsz przelicza się tylko na powierzchnię budynku, gdyż to ona przynosi dochód. Odmiennie należałoby postąpić z nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi na składowanie rzeczy, ale wyceniana nieruchomość do takich nie należy. Wyliczona przez biegłą stawka czynszu miesięcznego za przyjętą do obliczeń powierzchnię użytkową budynków (669,94 m²) kształtowała się w 2008 r. na poziomie 2.726,66 zł, w 2009 r. - 2.827,15 zł, w 2010 r. - 2.900,84 zł, w 2011 r. - 3.034 zł, a w 2012 r. - 3.148,71 zł. Biegła na str. 16 opinii wskazała czynsz miesięczny w 2012 r. na kwotę 787,18 zł, ale ewidentnie kwota ta wynika z omyłki rachunkowej (stawka 4,70 zł za m² x 669,94 m² daje 3.148,71 zł, a nie 787,18 zł). Z porównania tych kwot z należnościami miesięcznymi, które objęte są żądaniem pozwu wynika, że za okres od 1 listopada 2008 r. do końca grudnia 2011 r. powódka domaga się wynagrodzenia w niższych kwotach niż te ustalone przez biegłą. W okresie od 1 listopada 2008 r. do 31 lipca 2010 r. miesięczne wynagrodzenie żądane przez powódkę wynosi bowiem 2.598,10 zł (zob. zestawienia na k.30-39), a w okresie od 1 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2011 r. - 2.887,78 zł (2.598,10 zł + 289,68 zł.). Wyższe niż ustalone przez biegłą są miesięczne obciążenia za miesiące styczeń, luty i marzec 2012 r., gdyż wynoszą 3.301,34 zł., dlatego za te miesiące należało przyjąć jako prawidłową kwotę 3.148,71 zł. Łączna suma wynagrodzenia za cały objęty żądaniem okres powinna wynieść 113.388,17 zł. (51.962 zł za okres 1.11.2008 r. - 30.06.2010 r., 51.980,04 zł za okres 1.07.2010 r. - 31.12.2011 r. i 9.446,13 zł za okres 1.01.2012 r. - 30.03.2012 r.). W związku z tym, że powódka domagała się zapłaty niższej kwoty, Sąd zasądził zgodnie z jej żądaniem kwotę niższą 107.705,38 zł.

Kwota odsetek naliczonych do dnia 31 lipca 2012 r. znajduje uzasadnienie tylko do wysokości 11.021,65 zł. Jeśli chodzi o wynagrodzenie za okres od 1 listopada 2008 r. do 30 czerwca 2010 r. brak jest dowodów na to, by co miesiąc pozwana była wzywana do zapłaty. Odsetki od kwoty wynagrodzenia za ww. okres Sąd obliczył zatem dopiero od dnia 23 kwietnia 2012 r., gdyż na podstawie zebranych w sprawie dokumentów tę datę można przyjąć jako początek opóźnienia. W tej dacie odbyło się posiedzenie pojednawcze w sprawie zapłaty należności za okres od 1 listopada 2008 r. do 31 lipca 2011 r., więc najpóźniej w tej dacie pozwana знаła żądanie powódki. Odsetki ustawowe od kwoty 51.962 zł (należności za okres od 1 listopada 2008 r. do 30 czerwca 2010 r.) obliczone za okres od 23 kwietnia 2012 r. do 31 lipca 2012 r. wynoszą 1.850,70 zł. Odnośnie odsetek za należności za późniejszy okres Sąd wskazał, że począwszy od lipca 2010 r. powódka doręczała pozwanej co miesiąc noty obciążeniowe (okoliczność nie kwestionowana przez pozwaną), w których była wskazywana kwota i termin zapłaty. Termin zapłaty określony był na koniec miesiąca, za który wskazana w notcie należność przypadała. W związku z powyższym uzasadnione jest naliczanie odsetek od miesięcznych wynagrodzeń za ww. okres od pierwszego dnia każdego kolejnego miesiąca, następującego po tym miesiącu, którego wynagrodzenie dotyczy. Przykładowo, za miesiąc lipiec 2010 r. uzasadnione jest naliczenie odsetek od kwoty 2.887,78 zł od dnia 1 sierpnia 2010 r. do dnia 31 lipca 2012 r. Odsetki ustawowe obliczone w powyższy sposób od miesięcznych wynagrodzeń za okres od 1 lipca 2010 r. do 30 marca 2012 r. wynoszą 9.162,63 zł. W kwocie tej zostały ujęte odsetki za styczeń obliczone od kwoty wynagrodzenia w wysokości równej 2.887,78 zł., a więc przed wystawieniem w lutym not korygujących za styczeń. Odsetki od dodatkowego obciążenia za styczeń, wprowadzonego notami z lutego 2012 r., czyli od kwoty 261,37 zł (3.148 zł - 2.887,78 zł) zostały obliczone od dnia 1 marca 2012 r (termin zapłaty w notach korygujących wystawionych w lutym został wyznaczony do końca lutego) i wynoszą 8,32 zł. Łączna suma należności z tytułu skapitalizowanych na dzień 31 lipca 2012 r. odsetek wyniosła zatem 11.021,65 zł. Dalsze odsetki od tej kwoty zostały zasądzone od daty wniesienia pozwu, natomiast od należności głównej, od dnia 1 sierpnia 2012 r. Powództwo w pozostałej części zostało oddalone.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach Sąd wskazał art. 100 zdanie 1 k.p.c. Zgodnie z jego treścią w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Na koszty powódki składają się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 6.776 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 zł i zaliczka na biegłego w wysokości 1.000 zł. (razem 11.376 zł). Na koszty pozwanej składają się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Uwzględniając, że powódka wygrała sprawę w 87% Sąd po skompensowaniu wzajemnych roszczeń stron z tytułu zwrotu kosztów zasądził na rzecz powódki kwotę 9.426,91 zł.

O kosztach sądowych Sąd orzekł stosując tę samą zasadę, co przy zwrocie kosztów procesu. Na koszty sądowe złożyły się niepokryte zaliczką wydatki związane z wydaniem pisemnej opinii i stawiennictwem biegłej na rozprawie. Łączna kwota należnych Skarbowi Państwa kosztów wynosi 1.359,58 zł. (1.084,32 zł + 275,26 zł). 87% tej kwoty Sąd pobrał w wyroku od powódki, natomiast 13 % od pozwanej.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana zaskarżając go w części tj., co do jego rozstrzygnięcia w pkt. I, III, IV i V. Skarżąca zarzuciła:

- sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowy polegająca na zaniechaniu wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego jak również pominięcie przez Sąd faktu, że przedmiotowa nieruchomość nie jest wyposażona w czynne media w postaci energii elektrycznej;
- naruszenie, art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami polegające na ustaleniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości nieadekwatnej, do rzeczywistej wartości rynkowej tej nieruchomości i jej zabudowań;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego sporządzonej na podstawie danych o transakcjach dzierżawnych dla nieruchomości, których położenie, stan techniczny i wyposażenie w media były nieporównywalne z ocenianą nieruchomością, przez co opinia ta jest nieobiektywna i wadliwa, a tym samym bezwartościowa dla celów niniejszego postępowania;
- naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powódki wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki w sytuacji, gdy powódka nie wykazała adekwatnymi środkami dowodowymi, że uzyskałaby z tej nieruchomości, w sytuacji, gdy nie posiada ona podłączenie energii, jakiegokolwiek korzyści jak i ewentualnie wysokości tego wynagrodzenia,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, tj. bezkrytyczne uznanie, że z przyczyn leżących po stronie pozwanej, powódka co najmniej od 31.12.2011 r nie mogła wykonywać swoich uprawnień właścicielskich w stosunku do nieruchomości przy ul. (...)

Na podstawie powyższych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki w całości kosztami postępowania w tym kosztami postępowania apelacyjnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto skarżąca wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana wniosła również o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego K. B., znajdującej się w sprawie IC 328/13, wskazując jednocześnie, że opinia ta została wykonana grudniu 2014 r., a tym samym powołanie tego dowodu przed sądem I instancji w niniejszej sprawie nie było możliwe oraz o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z uwzględnieniem wniosków zawartych z piśmie pozwanej z dnia 03.20.2014 r. albowiem dopiero uwzględnienie przez biegłego faktu, że powódka nie zabezpiecza zasilania nieruchomości w energię pozwoli na ustalenie rzeczywistej wartości rynkowej tej nieruchomości i dochodu, jaki powódka ewentualnie mogła osiągnąć z nieruchomości objętej sporem.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że Sąd I instancji Sąd I instancji dokonał niewłaściwej oceny stanu faktycznego pod kątem zastosowania przepisów prawa materialnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest odszkodowaniem, to znaczy nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, które to wynagrodzenie powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wydzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Tym samym wynagrodzenie takie winno być ustalane stosownie

do okoliczności konkretnego przypadku - z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości - a następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela. Powódka winna, zatem była wykazać, że nie mogła wykonywać w stosunku do tej nieruchomości uprawnień właścicielskich jak również, że możliwym było oddanie przez nią tej nieruchomości do korzystania innemu podmiotowi i uzyskanie z tego tytułu korzyści w postaci czynszu. W ocenie pozwanej, powód okoliczności tej nie wykazał. Fakt, że nieruchomość w części wykorzystywana była przez pozwaną nie jest, w okolicznościach niniejszej sprawy, tożsamy z wykazaniem, że w całym okresie objętym pozwem powódka pozbawiona była możliwości wykonywanie uprawnień właścicielskich, jak również, że gdyby nie działania pozwanej, oddałaby tę nieruchomość w okresie od 01.11.2008 do 31.03.2013 r. innemu podmiotowi, uzyskując z tego tytułu korzyści w postaci czynszu. Przede wszystkim z materiału dowodowego sprawy wynika, że co najmniej od 31.12.2011 r., powódka, bez żadnych ograniczeń mogła wykonywać swoje prawa właścicielskie. Z zeznań świadków, najemców lokali użytkowych, wynika bowiem, że pozwana skłonna była przekazać powódce nieruchomość, wraz z najemcami a ci ostatni skłonni byli kontynuować lub zawrzeć nowe umowy z Gminą. Powódka nie podjęła jednak żadnych czynności w tym kierunku, co spowodowało konieczność wypowiedzenia przez pozwaną umów najmu a następnie, wobec dalszej bierności powódki, jednostronne pozostawienie przez pozwaną, w dacie 31.03.2012 r., nieruchomości do dyspozycji powódki. Sąd winien dokonać oceny zasadności żądania powódki zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w tym okresie, w kontekście tak przesłanek art. 225 k.c. jak również zaniechania wykonywania przez nią uprawnień właścicielskich poprzez pryzmat art. 5 k.c. Zdaniem pozwanej Sąd całkowicie zbagatelizował okoliczność, że nieruchomość pozbawiona jest zasilania w energię elektryczną. W okresie, gdy nieruchomość znajdowała się w posiadaniu pozwanej, to ona doprowadziła tam energię własnymi środkami wykorzystując możliwości wynikające z posiadania sąsiedniej działki, na której posadowiony jest transformator. Takich możliwości nie ma jednak powódka, jak również żaden inny podmiot na rynku. Okoliczności tej nie uwzględnił również biegły pomimo podniesionego przez pozwaną w tej kwestii zarzutu, argumentując, że w ocenianym przez niego okresie nieruchomość, posiadała dostęp do energii. W ocenie pozwanej wynagrodzenie należne powódce za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości winno uwzględniać specyficzne realia sprawy, w szczególności okoliczność, iż przedmiotowa działka nie ma zasilania w energię elektryczną, zabudowana jest nieruchomościami, których stan techniczny jest zły, jak również, że jest położona na obrzeżach lewobrzeżnej części miasta, co w efekcie praktycznie czyni niemożliwym uzyskanie z niej dochodu od podmiotu innego niż pozwana. Tym samym wartość rynkowa tej nieruchomości, jako przedmiotu dzierżawy, jest zerowa. Pozwana podniosła, że powódka nie wyprowadziła żadnych dowodów dla wykazania, że realnym było uzyskania z przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek dochodów, a niekwestionowany przez stronę powodową fakt, że od dnia 01.04.2012 r. nieruchomość nie jest wykorzystywana przez powódkę w żaden sposób, wskazuje, wprost, że z przedmiotowej nieruchomości powódka nie uzyskałaby żadnych pożytków, tak jak ich nie uzyskuje przez okres prawie trzech lat, a brak jakiegokolwiek nadzoru powódki na tą nieruchomość doprowadził wyłącznie do jej całkowitego zniszczenia. Mając na uwadze powyższe, w ocenie pozwanej, Sąd I instancji dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, przekroczył ramy swobodnej oceny dowodów zakreślone wymaganiami prawa procesowego i wyprowadził wnioski sprzeczne z doświadczeniem życiowym i niepoprawne logicznie. Zarzut powyższy odnieść należy również do opinii biegłego sądowego, która to opinia, tak jak inne dowody, podlega ocenie przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. Faktem powszechnie znanym, jaki i przyznanym przez biegłego jest, że niewiele jest transakcji dzierżawy nieruchomości w lewobrzeżnej części miasta a w okolicach nieruchomości przy ul. (...), takich transakcji od wielu lat nie zawiera się w ogóle. Tym samym, przyjęte za biegłym przez Sąd założenie, że realnym było uzyskanie przez powódkę czynszu za dzierżawę tej nieruchomości porównywalnego z czynszem przy ul. (...) czy H., uznać należy za nielogiczne. Nie sposób przyjąć, że nieruchomości przy ul (...), gdyby w okresie objętym powództwem, pozostawała w dyspozycji powódki, byłaby wykorzystywana, jako przedmiot dzierżawy. Nadto, nie sposób przyjąć, że mógłby znaleźć się kontrahent, gotowy płacić powódce, jako właścicielowi, czynsz dzierżawny w wysokości wyższej niż wartość budynków. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 24.10.2012r sygn. akt I Aca 469/12 lex 1235963 „w związku z zawodnością kryterium cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntów, wynagrodzenie powinno być przede wszystkim pochodną wartości nieruchomości, przy czym nie powinno jej przewyższać. Nie można znaleźć uzasadnienia dla obciążenia korzystającego z gruntu obowiązkiem zapłaty kwoty,

która w zupełności wystarczałyby na zakup nieruchomości i korzystanie z niej w zasadzie bez ograniczeń". Biegły w sprawie IC 328/13 oszacował wartość budynków na dzień 17.04.2012 r na kwotę 5 600 zł. W tej sytuacji nielogicznym i sprzecznym z doświadczeniem życiowym jest chociażby ustalenie, że za okres od 2008 do 2012 r. powódka uzyskałaby dochód z nieruchomości w kwocie ponad 120.000 zł.

Powódka w piśmie z dnia 31 marca 2015 r. stanowiącym odpowiedź na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanej koszty postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto wniosła o pominięcie wniosków dowodowych złożonych przez pozwaną w apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Za bezpodstawne uznać należało zawarte w apelacji zarzuty dotyczące zarówno naruszenia przepisów procedury, a dokładniej art. 6 k.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 k.p.c., czy art. 328 § 2 k.p.c. i w konsekwencji wadliwych ustaleń faktycznych, jak i zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego tj. art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. w zw. z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podniesione w apelacji zarzuty w żadnym razie nie uzasadniają takiego stanowiska.

W pierwszej kolejności odnieść się należało do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 328 § 2 k.p.c. wiążanego przez skarżącą z wadliwym jej zdaniem ustaleniem, że powódka od 31 grudnia 2011 r. nie mogła wykonywać swoich uprawnień właścicielskich.

Zgodnie z tą regulacją uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Powołanie się na tą podstawę naruszenia prawa jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną. Zarzut więc wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wywodu, który doprowadził do jego wydania. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2009 roku, sygn. akt II PK 210/08, LEX nr 523527, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku, sygn. akt I UK 21/09, LEX nr 515699). Rozwijając tę myśl Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2008 roku (sygn. akt I PK 96/08, LEX nr 529754) dodał, że sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wyjątkowo wtedy, gdy przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 3 października 2008 roku (sygn. akt II PK 48/08, LEX nr 513006) podnosząc, że jedynie wyjątkowo naruszenie omawianej regulacji może wypełniać podstawę kasacyjną, o której mowa w art. 398[3] § 1 pkt 2 k.p.c.

Analiza uzasadnienia wyroku w niniejszej sprawie nie pozwala na uznanie, że nie spełnia ono wymogów określonych w art. 328 § 2 k.p.c. Zawiera ono wszystkie wymagane w tym przepisie elementy. Sąd I instancji w sposób jasny i precyzyjny ustalił w sprawie stan faktyczny. Jednocześnie wskazał dowody, na podstawie których to nastąpiło.

Wreszcie Sąd określił, którym dowodom dał wiarę, a które uznał za niewiarygodne i z jakich przyczyn, ewentualnie, które z nich okazały się nieprzydatne dla poczynienia ustaleń w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. W dalszej kolejności w uzasadnieniu znalazły się szeroko omówione przepisy prawa materialnego znajdujące w sprawie zastosowanie. Sąd przedstawił szczegółową argumentację odnoszącą się do przesłanek w nich wysłowionych i ich spełnienia w niniejszej sprawie. Należy przy tym zaznaczyć, że skarżąca nie wskazała w czym upatruje wadliwości sporządzonego uzasadnienia, które z wyżej wskazanych elementów w nim się nie znalazły, ewentualnie jakie inne braki posiada. Jak się wydaje wadliwie utożsamia podniesiony zarzut z dokonaną oceną dowodów w części odnoszącej się do zakresu możliwości korzystania przez powódkę z nieruchomości. Tego rodzaju argumentacja w sposób oczywisty nie mieści się w granicach stosowania art. 328 § 2 k.p.c., a odnosi do materii regulowanej przepisami odnoszącymi się do przeprowadzenia dowodów i ich oceny. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł jakichkolwiek wadliwości sporządzonego w sprawie uzasadnienia, a już w szczególności tego rodzaju, które uniemożliwiałyby kontrolę instancyjną, które uniemożliwiałyby zdekodowanie motywów, którymi kierował się Sąd wydając rozstrzygnięcie.

Całkowicie bezpodstawne okazały się zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. Skarżąca odnosiła je z jednej strony do nieuwzględnienia możliwości korzystania z nieruchomości przez powódkę zarówno w kontekście czasowym, a w szczególności odnośnie okresu od 31 grudnia 2011 r., jak i w kontekście braku dostępu do źródła energii elektrycznej, a z drugiej strony do kwestii związanych z wysokością ustalonego wynagrodzenia.

Zgodnie z treścią art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie natomiast z § 2 . tego artykułu, od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Z kolei przepis art. 225 k.c. stanowi, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Art. 336 k.c. stanowi natomiast, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Zgodnie przyjmuje się, że posiadanie jest stanem taktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz wolą władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, wtedy gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z niej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2009 r., sygn. akt I CSK 82/09, LEX nr 578034; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I CSK 586/09, LEX nr 630169). O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym i odpowiada ono wówczas treści prawa własności. Władztwo nad rzeczą może być uznane za posiadanie, jeżeli jest stanem trwałym, podkreśla się jednak, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa, lecz na skutek tego nie traci posiadania. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą. Zauważenia wymaga, że wyłącznym źródłem i przyczyną roszeń wynikających z przepisów art. 224-225 k.c. jest jedynie samoistne posiadanie cudzej rzeczy, które nie jest tożsame tylko z pozbawieniem właściciela

wszystkich elementów faktycznego władztwa nad rzeczą, ale może także polegać na takim korzystaniu z rzeczy przez niewłaściciela, które narusza prawo własności w inny sposób, aniżeli w sposób pozbawiający właściciela faktycznego władztwa.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie elementu animi, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego. Nie można jednak pominąć w tej ocenie rzeczywistej woli władającego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., sygn. akt IV CK 1/11, LEX nr 989138). Zamiar władania rzeczą "dla siebie" pozwala odróżnić posiadanie od dzierżenia (zob. uwagi do art. 338 k.c.). Ustalenie *in concreto* istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zmanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ściśle dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., sygn. akt IV CK 1/11, LEX nr 989138). Inaczej rzecz ujmując okoliczności te pozwalają stwierdzić, czy określona osoba wykonywała w stosunku do nieruchomości czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad nią i czy jej dyspozycje przedmiotem władania odpowiadały dyspozycjom właściciela (zob. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 108/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 48 oraz uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej z 26 października 2007 r., sygn. akt III CZP 30/07, OSNC 2008, Nr 5, poz. 43). Co istotne, posiadanie samoistne zachodzi nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r., sygn. akt III CRN 18/94, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., sygn. akt III CSK 133/13, LEX nr 1463868).

Zgodnie z powszechnie akceptowanym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, aprobowanym także przez Sąd Apelacyjny, dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przeświadczeniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na pewne prawo podmiotowe lub stosunek prawny ma przeświadczenie, że to prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet to przeświadczenie było błędne, o ile tylko błędność tego przeświadczenia należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną. Natomiast zła wiara zachodzi wówczas, gdy określona osoba wie (ma świadomość) o nieistnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego albo też nie wie, ale ta niewiedza jest nieusprawiedliwiona. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza już zwykle niedbalstwo, czyli brak należytej staranności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 r., sygn. akt I CK 38/04, LEX nr 585669). 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, przy czym okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 października 2013 r., sygn. akt I ACa 478/13, LEX nr 1400218).

Mając na uwadze powyższe szerokie omówienie istoty posiadania w złej wierze, uznać należy, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy ustalił, że pozwana przesłanki posiadacza samoistnego w złej wierze wypełniła. Przede wszystkim okoliczność ta w zasadniczej części nie była przez pozwaną kwestionowana. W sprzeczności od wydanego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wprost oświadczyła, że kwestionuje by cechy te spełniała tylko za okres od czerwca 2011 r. do końca marca 2012 r., wskazując, że od tego czasu pozostawała w gotowości do wydania nieruchomości. Oznacza to więc, że sama za pozostały okres uznawała siebie za samoistnego posiadacza w złej wierze. Nie było przy tym w sprawie kwestionowane, że pozwana dysponowała nieruchomością powódki, wykonywała w stosunku do niej akty władztwa wyrażające się choćby w wynajmie części pomieszczeń. Jednocześnie w sprzeczności przyznała, że powódka jest właścicielem nieruchomości oraz, że pozwana była jej posiadaczem do dnia 30 marca 2012 r. Okoliczności te wynikają również z przedstawionych w sprawie dowodów. Przede wszystkim uprawnienia

właścicielskie powódki wynikają z treści dołączonych do pozwu odpisów z ksiąg wieczystych (karty 7 – 10 akt). Poza tym posiadanie nieruchomości w zakresie odpowiadającym władztwu właściciela z pełną świadomością, że pozwana takim właścicielem nie jest wynika z wydanych wyroków w sprawie, której przedmiotem było wydanie nieruchomości (wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 30 października 2009 r. – sygn.. akt XI GC 312/09 i wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 15 lipca 2011 r. – sygn.. akt VIII Ga40/10). Orzeczenia te dotyczą nakazu wydania na rzecz powódki nieruchomości, z którymi wiąże ona roszczenia dochodzone w niniejszym pozwie. Oznacza to, że pozwana z jednej strony posiadała nieruchomość, a z drugiej stron miała pełną wiedzę co do tego, że nie jest jej właścicielem od daty wytoczenia powództwa o wydanie. Co istotne oznacza to, że stan taki (posiadania) trwał przynajmniej do lipca 2011 r., co już same w sobie przeczy twierdzeniom pozwanej o gotowości wydania nieruchomości już w czerwcu 2011 r. Jednocześnie wbrew stanowisku skarżącej wyrażonego w apelacji, przedstawione dowody dają podstawę do ustalenia, że pozwana pozostawała posiadaczem samoistnym nieruchomości i to w złej wierze do końca marca 2012 r. Pozostawanie w złej wierze wynika z dowodu w postaci wezwania pozwanej do wydania spornej nieruchomości z dnia 13 maja 2008 r. (karta 29 akt). Datę tego pisma, nawet, gdyby przyjąć, że wcześniej pozwana nie miała w tym zakresie świadomości, należy uznać za moment, w którym pozwana powzięła wiadomość, że nie jest właścicielem nieruchomości. Zresztą, zgodnie z przytoczonym wcześniej orzecznictwem decydujące w tym względzie są kryteria obiektywne, a tym samym decydujące jest, czy przeświadczenie, czy wręcz niewiedza o braku prawa do nieruchomości była usprawiedliwiona, czego nie sposób przyjąć już choćby tylko z uwagi na treść wpisów w księdze wieczystej, z których pozwana mogła się dowiedzieć o braku przymiotu właściciela. Nawet więc jeżeli pozwana nie posiadała takiej wiedzy, to powinna ją mieć. Brak tytułu prawnego do nieruchomości wynika również z przedłożonych do akt dokumentów księgowych kierowanych do pozwanej, a dotyczących wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w tym not obciążających. Okoliczność ta wynika również z zawezwania do próby ugodowej z dnia 29 września 2011 r. (karty 22 i 90 – 91 akt), w której odnoszono się do kwestii posiadania nieruchomości bez tytułu prawnego i należnego w związku z tym wynagrodzenia. Sam fakt posiadania nieruchomości w okresie objętym pozvem wynika także z zeznań słuchanych w sprawie świadków J. W. (1), D. J., M. K., a przede wszystkim z zeznań reprezentanta pozwanej J. P., który wprost przyznał, że stan taki trwał do końca marca 2012 r. O złej wierze pozwanej świadczy ponadto okoliczność, że powódka zmuszona została do podjęcia czynności egzekucyjnych celem wydania nieruchomości. To właśnie te działania ostateczne doprowadziły do uzyskania przez powódkę władztwa nad nieruchomością, na co wskazywali wszyscy wskazani wyżej świadkowie. D. J. zeznała (karty 137 – 137 verte akt), że z dokumentów (...) wynikało, że działania windykacyjne zaczęły się od 2008 r., a zakończyły w związku z prowadzoną egzekucją. Świadek J. W. (1) wskazał natomiast (karta 137 verte akt), że prowadzone były rozmowy w sprawie wydania nieruchomości w grudniu 2011 r., co związane było z prowadzonym postępowaniem o wydanie nieruchomości przez komornika (prowadzone od listopada 2011 r.). Okoliczności związane z podjęciem rozmów między stronami w 2011 r. w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym potwierdził również reprezentant pozwanej J. P. w swoich zeznaniach. Same natomiast wezwania do wydania nieruchomości wystosowywane były od maja 2008 r. Nie bez znaczenia dla oceny złej wiary pozwanej pozostaje też okoliczność wytoczenia przez pozwaną powództwa na podstawie art. 231 k.c., co wskazuje na pełną świadomość co do braku tytułu prawnego do nieruchomości.

Całkowicie bezpodstawne okazały się zawarte w apelacji, a stanowiące powielenie stanowiska prezentowanego już przed Sądem I instancji zarzuty, co do braku pozostawania w złej wierze od czerwca 2011 r., a w szczególności od dnia 1 stycznia 2012 r. i możliwości w tym okresie wykonywania przez powódkę jej uprawnień właścicielskich. Sama pozwana w sprzeczności od nakazu zapłaty (strona 3) wprost wskazała, że była posiadaczem całej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). W innym miejscu wskazała, że od dnia 1 kwietnia 2012 r. powódka ma nieskrępowaną możliwość korzystania z całej nieruchomości, co sugeruje, że nie miało to miejsce wcześniej. W sposób pośredni wniosek taki wywieść można z treści wskazanych już wcześniej dowodów dotyczących naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wystosowywania not księgowych, czy wezwań do zapłaty. Co istotne odnoszą się także do okresu od czerwca 2011 r. do marca 2012 r., a tym samym wskazują na brak możliwości dysponowania nieruchomością także w tym czasie. W przywoływanym już wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 29 września 2011 r. wynika, że dotyczyło okresu do 31 lipca 2011 r. Powoływano się w nim na bezskuteczność wezwania do wydania nieruchomości z dnia 13 maja 2008 r. i brak wydania nieruchomości do daty zawezwania. Wbrew stanowisku apelującej odmiennych ustaleń nie można dokonać w oparciu o pismo pozwanej z dnia 30 marca 2012 r. (karta 84 akt).

Jest to jedyny dowód, z którym pozwana wiązała podnoszone twierdzenia, co do braku pozostawania w złej wierze. Wynika z niego natomiast, jak słusznie zauważył Sąd I instancji, tylko tyle, że pierwotnie ustalony na dzień 31 stycznia 2012 r. termin przekazania nieruchomości został przesunięty na dzień 31 marca 2012 r.. Nie sposób jednak z niego wywieść, jaka była tego przyczyna. Nie da się na jego podstawie zdekodować, po której stronie leżały powody takiej decyzji, a już w szczególności, że odnosił się to do powódki, że to ona miała przekładać, czy zmieniać daty przekazania nieruchomości. Same w sobie wydłużenie terminu do wydania nieruchomości nie wywiera natomiast skutków czy to w postaci utraty przymiotu posiadacza nieruchomości w złej wierze przez pozwaną, czy też utraty prawa do domagania się z tego tytułu stosownego wynagrodzenia. Przeciwnie potwierdza ono pełną świadomość pozwanej co do władania nieruchomością bez tytułu prawnego. Nie można też treści tego pisma utożsamiać z jakimkolwiek porozumieniem stron co do zrzeczenia się uprawnienia do domagania się wynagrodzenia. Przeczą temu zresztą wskazywane już dokumenty księgowe dotyczące także okresu po dacie tego pisma. W przypadku tego rodzaju ustaleń, co oczywiste, dalsze wynagrodzenie nie byłoby naliczane. Co więcej z protokołu z przyjęcia wniosku wniesionego ustnie z dnia 20 grudnia 2011 r. (karta 108 verte akt) wynika, że prezes pozwanej już wcześniej zwracał się do powódki o umożliwienie przekazania nieruchomości do dnia 31 stycznia 2011 r. Dowód ten jednoznacznie wskazuje, że to pozwanej zależało na jak najpóźniejszym wydaniu nieruchomości. Jednocześnie konfrontacja obu pism nie pozwala na przyjęcie, że pozwana była gotowa wydać nieruchomość już w czerwcu 2011 r., czy nawet, jak wskazuje się w apelacji do 1 stycznia 2012 r. Trudno dociec na jakiej podstawie pozwana buduje tego rodzaju zarzuty. Najistotniejszą w tym względzie jest okoliczność trwania umów dzierżawy, jakie zawarła pozwana z dzierżawcami poszczególnych części nieruchomości. Przeczy ona w sposób oczywisty tezom o gotowości wydania nieruchomości przynajmniej przed 31 stycznia 2012 r. Do akt dołączone zostały oświadczenia pozwanej o wypowiedzeniu umów dzierżawy z dniem 31 stycznia 2011 r. oraz same umowy (karty 110 – 114 akt). Zestawienie tych kwestii pozwala na uznanie, że to właśnie trwanie tych umów było podstawą niewydania nieruchomości przez pozwaną. Świadek D. J. zeznała, że w grudniu 2011 r. miała miejsce wizja nieruchomości, która wykazała, że pięć firm działa na terenie nieruchomości, że w trzech budynkach było pięć lokali i wszystkie były wykorzystane. Świadek J. W. (1) podniósł, że w dniu 20 grudnia 2011 r. sporządzony został protokół dotyczący przesunięcia terminu wydania nieruchomości. Wprost wskazał, że prezes pozwanej chciał jego przesunięcia, że prawdopodobnie chodziło o zawarte umowy najmu i ich wypowiedzenie. Z kolei świadek M. P. (karta 160 akt) zeznał, że na wniosek prezesa pozwanej umówione zostało spotkanie. Wprawdzie nie pamiętał jego okoliczności, jednakże wskazał, że wydaje mu się, że pozwana prosiła o przesunięcie terminu wydania nieruchomości i wydał taką zgodę określając termin wydania na dzień 31 stycznia 2012 r. Symptomatyczne w tym względzie jest też zachowanie pozwanej, która w piśmie z dnia 14 września 2012 r. (karta 65 akt) stanowiącego odpowiedź na ostateczne wezwanie do zapłaty nie podnosiła okoliczności związanych z wydaniem, czy nawet gotowością do wydania nieruchomości, a byłoby to oczywiste, gdyby rzeczywiście miało miejsce. Pozwana wprawdzie podnosiła, że powódka mogła korzystać z budynku nr (...) po zakończeniu najmu, jednakże te twierdzenia nie zostały w żaden sposób skonkretyzowane, a taki budynek nie stanowił elementu nieruchomości objętej pozwem. Dowody te więc w żadnej mierze nie potwierdzają tez pozwanej co do przekładania przez powódkę terminów wydania nieruchomości, pomimo takiej gotowości z jej strony. Odnosi się to również do okresu pomiędzy 31 stycznia a 31 marca 2012 r. Poza omówionym pismem z dnia 30 marca 2012 r. nie zostały przedstawione jakiegokolwiek inne dowody, z których tego rodzaju okoliczności miałyby wynikać. Zasadnie przy tym Sąd I instancji oceniając tę kwestię wskazał na zajmowanie części pomieszczeń przez dzierżawców jeszcze w dniu faktycznego udostępnienia przez pozwaną nieruchomości. Znajduje to potwierdzenie w zeznaniach wskazanych wcześniej świadków. D. J. zeznała, że w dniu przekazania nieruchomości - w kwietniu 2012 r. były tam jeszcze dwie firmy. Podobnej treści zeznania złożył świadek J. W. (1) wskazując, że termin wydania nieruchomości pierwotnie ustalony został na dzień 31 stycznia 2012 r., ale do przejęcia nie doszło, albowiem teren nie był wolny. W innym miejscu podniósł, że nieruchomość została porzucona 31 marca 2012 r. (deklaracja pozwanej, że pozostawia do dyspozycji), ale wtedy były na niej jeszcze jakieś podmioty. Świadek M. K. zeznała (karty 160 – 161 akt), że w 2012 r. przyszło pismo pozwanej dotyczące przekazania nieruchomości. Na polecenie kierownika miała spisać protokół stanu technicznego nieruchomości (spisany dnia 17 kwietnia 2012 r.) wobec braku formalnego przekazania, a tylko pisma o pozostawieniu nieruchomości. Dodała, że w dacie porzucenia niektóre budynki były jeszcze użytkowane. Dowody te jednoznacznie przeczą twierdzeniom o gotowości pozwanej do wydania nieruchomości już w połowie 2011 r. Należy zaznaczyć, że pozwana podnosząc w tym zakresie zarzut naruszenia przez Sąd I instancji treści przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w żaden sposób nie wskazała, których dowodów dotyczy. Już tylko ta okoliczność uniemożliwiała jakkolwiek

jego weryfikację. Jednocześnie skarżąca nie wskazała w czym upatruje wadliwości oceny dowodów dokonanej przez Sąd, na czym uchybienia polegały, które z zasad rządzących tą oceną zostały naruszone. Także więc z tego względu nie sposób do niego się odnieść. Jak natomiast wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139). W rozważanej sprawie Sąd prawidłowo zgromadził materiał dowodowy, a dokonana ich ocena w żadnym przypadku nie pozwala na uznanie, że nosiła ona cechy dowolności. Każdy z dowodów oceniony został odrębnie, a w dalszej kolejności skonfrontowany z pozostałymi dowodami. Co jednak najistotniejsze poczynione ustalenia pozostają w zgodzie z treścią każdego z nich.

Nie zasługiwał na uwzględnienia również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w tej części, w której odnosił się do braku wykazania przez powódkę, że w ogóle mogłaby wynajmować nieruchomość, w szczególności z uwagi na pozbawienie nieruchomości dostępu do energii elektrycznej. Pozwana wyłącznie w sposób teoretyczny przywołując poglądy orzecznictwa, które zresztą Sąd Apelacyjny podziela, wskazywała na konieczność uwzględnienia stopnia ingerencji pozwanej w uprawnienia właścicielskie, stopnia, w jakim powódka mogła korzystać z nieruchomości. Wbrew jej stanowisku powódka wykazała, że nie mogła korzystać z całej nieruchomości. Jak będzie o tym mowa w dalszej części uzasadnienia do hipotetycznego czynszu, jaki mogłaby uzyskać na rynku i tak nie została wliczona znaczna część nieruchomości tj. ta, która do tego się nie nadawała czy to z uwagi na stan techniczny, czy też z uwagi na sam jej charakter (drogi dojazdowe, place pomiędzy budynkami). Już tylko to wskazuje na bezpodstawność zarzutu pozwanej. O braku możliwości korzystania z nieruchomości z jednej strony oraz o możliwości jej wynajęcia z drugiej świadczy już sam fakt jej zajmowania przez tak długi okres czasu przez pozwaną. Trudno racjonalnie rzecz oceniając uznać, że pozwana zajmowałaby nieruchomość bez jakiegokolwiek potrzeby, bez jakiegokolwiek uzasadnienia, bez jej przydatności dla istotnych dla niej celów. Co więcej pozwana korzystała z nieruchomości przez cały okres objęty pozwem. O zajmowaniu całej nieruchomości świadczą również wezwania do wydania nieruchomości, treść zapadłych w sprawie wyroków, czy wreszcie dokumentów odnoszących się do sposobu naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wreszcie zajmowanie nieruchomości przez pozwaną wynika również z zeznań wszystkich słuchanych w sprawie świadków. Każdy z nich jednoznacznie wskazał, że pozwana z niej korzystała. Nie wskazywali przy tym, by dotyczyło to tylko jakiejś części nieruchomości. Jednocześnie podnoszonym przez pozwaną twierdzeniom co do braku wykazania możliwości wynajęcia nieruchomości przeczą zaoferowane dowody, z których wynika, że sama pozwana je wynajmowała na rzecz innych podmiotów. Co więcej stan taki trwał nie tylko do daty pozostawienia nieruchomości do dyspozycji powódki, ale i później. To ile lokali było faktycznie wynajmowanych przez samą pozwaną w spornym okresie zależało tylko od niej i z tego faktu nie można wyciągać jakichkolwiek wniosków co do braku w tym zakresie możliwości również ze strony powódki. Co więcej świadek D. J. zeznała, że najemcy chcieli w tym zakresie porozumieć się z Gminą co do dalszego wynajmu pomieszczeń. Potwierdziła to świadek M. K.. Zdaniem Sądu bez znaczenia w tym zakresie pozostawała okoliczność pozbawienia nieruchomości dostępu do energii elektrycznej. Po pierwsze bowiem w okresie, za który powódka domaga się wynagrodzenia taki dostęp istniał. Czysto teoretyczne jest przy tym stanowisko pozwanej, że sytuacja taka nie miałaby miejsca w przypadku wcześniejszego wydania nieruchomości powódce. Równie

dobrze można konstruować odmienne stany faktyczne np. co do możliwości porozumienia się stron w tym zakresie, czy też wykonania przyłącza przez powódkę we własnym zakresie, tym bardziej, że jak wskazała biegła sądowa M. Z. w ustnej uzupełniającej opinii złożonej na rozprawie w dniu 13 listopada 2014 r. nie wymagało to szczególnych nakładów i było jak najbardziej możliwe. W tym względzie nie zostały przedstawione jakiegokolwiek dowody. Tym samym równie dobrze można podnosić twierdzenia, że w przypadku zainteresowania nieruchomością tę by w jakiś sposób rozwiązała. Istotne jest jednak to, że w spornym okresie byli chętni do wynajęcia, czy wydzierżawienia nieruchomości, że faktycznie ją zajmowali, a nawet byli zainteresowani dalszą dzierżawą. Trudno zresztą od powódki wymagać, by przedstawiła dowody dotyczące możliwości wynajęcia nieruchomości, dowody dotyczące poszukiwania potencjalnych chętnych itd. w sytuacji, w której nieruchomością dysponowała pozwana, nie chciała jej wydać, toczyły się w tym względzie postępowania sądowe, a później egzekucyjne. Nie jest natomiast w tym względzie rozstrzygające późniejsze zachowanie pozwanej. Nie jest uprawnione rozpatrywanie potencjalnej możliwości wynajęcia nieruchomości przez pryzmat późniejszych decyzji pozwanej polegających na braku podjęcia działań w celu uzyskania dostępu do energii, czy też działań zmierzających do wynajęcia nieruchomości. Okoliczność ta pozostaje bez znaczenia dla oceny w tym zakresie. Nie jest uprawnione proste utożsamianie tych decyzji, podjętych przy tym świadomie z kwestią samej możliwości wynajęcia nieruchomości i to w innym okresie czasu. W żadnym przypadku nie oznacza to, że taka możliwość nie istniała, że istniały uwarunkowania rynkowe, czy nawet dotyczące samej powódki, które taką sytuację by wykluczyły. Nie jest przy tym zrozumiałe odwoływanie się w apelacji do zeznań najemców lokali, albowiem tacy w niniejszej sprawie nie zostali przesłuchani. Świadek D. J. wskazał tylko, że z wizji z dnia 7 sierpnia 2012 r. i 13 stycznia 2013 r. wynikało, że wszystkie pomieszczenia były już puste. Dodała, że Gmina nie zawierała nowych umów najmu z dotychczasowymi najemcami. Także świadek M. K. potwierdziła, że w sierpniu 2013 r. wszystkie pomieszczenia już zostały opuszczone, że nie były wykorzystywane. Świadek J. W. (1) z kolei oświadczył, że Gmina nie podejmowała starań w celu wynajęcia pomieszczeń. Co jednak najistotniejsze z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, wskazał na przyczynę takiej decyzji. Jak zeznał, był nią zamiar sprzedaży nieruchomości. W takiej sytuacji zrozumiałą jest brak zainteresowania pozyskiwaniem najemców i wiązania się umowami. W tym kontekście brak późniejszego wykorzystywania nieruchomości nie może być przesądzający ani dla oceny możliwości wynajmowania nieruchomości, ani tym bardziej dla braku takiego rodzaju zamiaru w okresie objętym pozwem. Zupełnie przy tym nieweryfikowalne są twierdzenia pozwanej przedstawione w apelacji a dotyczące całkowitej dewastacji nieruchomości, czy też całkowitego braku nad nią nadzoru. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają też ewentualne wzajemne rozliczenia stron z tytułu nakładów poczynionych przez pozwaną na sporną nieruchomość. Nie jest jasne, w jaki sposób miałyby się to przekładać na możliwość wynajęcia nieruchomości i czerpania z niej dochodów. Pozwana popada zresztą w sprzeczność w jednej części apelacji wskazując na wolę najemców kontynuowania umów, a w innej na ich rezygnację po przejęciu nieruchomości przez powódkę.

Całkowite pozbawienie podstaw okazały się zarzuty pozwanej dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c., art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 278 k.p.c. Wszystkie one odnosiły się do wadliwego, w ocenie skarżącej, ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwaną w oparciu o wydaną w sprawie opinię biegłego sądowego. Nieuwzględnienie powyższych zarzutów skutkowało z kolei brakiem podstaw do przeprowadzenia wnioskowanego w apelacji dowodu z uzupełniającej opinii biegłej na okoliczności wskazane w piśmie pozwanej z dnia 3 października 2014 r. odnoszące się w zasadniczej części do dwóch kwestii, a mianowicie braku uwzględnienia przez biegłą przy wyliczaniu możliwego do uzyskania czynszu najmu nieruchomości powoda okoliczności związanych z utratą dostępu do zasilania w energię elektryczną oraz wadliwego wyboru przez biegłą materiału porównawczego. Ponadto za spóźnione, a nadto bezprzedmiotowe uznać należało pozostałe dowody zawarte w apelacji w postaci opinii sporządzonej w sprawie toczącej się pod sygnaturą IC 328/13 oraz rachunku zysków i strat pozwanej za 2013 r., a także bilansu za ten sam rok.

Wstępnie podkreślenia wymaga, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, a także poglądami doktryny, 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 (zob. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11, LEX nr 1218577, z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06 LEX nr 327963, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707). Nie ulega wątpliwości, że wynagrodzenie, którego dochodzi się od samoistnego posiadacza w złej wierze nieruchomości, nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Nie ma wobec niego zastosowania art. 361 § 2 k.c., o wysokości wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynniki takie byłyby wtedy ustalane według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki niezbędna jest wiedza specjalistyczna w rozumieniu art. 278 k.p.c. Tym samym jedynym źródłem jej pozyskania była opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 641/11). Tego rodzaju dowód w niniejszej sprawie został przeprowadzony. Podkreślenia wymaga, że konieczność przeprowadzania dalszych opinii nie może być uzasadniona tym, że opinie dotychczas sporządzone nie odpowiadają oczekiwaniom strony. Samo stwierdzenie strony, że się z nią nie zgadza, nie oznacza, że opinia jest wadliwa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 25 sierpnia 2011 r., sygn. akt I ACa 316/11, LEX nr 1095795). Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., sygn. akt I PK 79/09, LEX nr 553670). Niewątpliwie potrzeba taka istnieje w sytuacji, gdy pierwotna opinia budzi istotne i nie dające się usunąć wątpliwości, gdy w sprawie wydane zostały opinie o sprzecznej treści, gdy takie opinie nie są zgodne w zasadniczych kwestiach, gdy zawierają luki, są niekompletne, gdy nie odpowiadają postawionej tezie, gdy są niejasne, czy też nienależycie uzasadnione. Tym samym nie jest w tym względzie rozstrzygający wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011 r., sygn. akt II UK 346/10, LEX nr 898705, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., sygn. akt II UK 160/10, LEX nr 786386, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., sygn. akt II CSK 119/10, LEX nr 603161). W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co winno skutkować jego pominięciem. Podobnie podstawą wniosku o przeprowadzenie nowego dowodu nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., sygn. akt II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003, nr 7, poz. 182).

Związane jest to ze szczególnym charakterem dokonywania oceny opinii biegłego. Wprawdzie bowiem sąd nie jest związany taką opinią i ocenia ją, jak każdy inny dowód, na podstawie art. 233 k.p.c., jednakże swoistość tej oceny polega na tym, że nie chodzi tu o kwestię wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnieniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 maja 2009 r., sygn. akt III AUa 270/09, OSAB 2010/1/58-64). Z jednej więc strony, konieczna jest kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej - istotną rolę odgrywa stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Może pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe. Opinia biegłego podlega także ocenie z uwzględnieniem kryteriów oceny tego rodzaju dowodu, takich jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., sygn. akt II CSK 642/08, LEX nr 511998).

W rozpoznawanej sprawie opinia sporządzona została zgodnie ze sformułowaną w postanowieniu Sądu tezą dowodową. Zawierała odpowiedzi na wszystkie postawione pytania. Co istotne odpowiedzi te były jasne, jednoznaczne i stanowcze. Nie można przy tym w ich konsekwencji upatrywać, jak chce tego skarżąca, wadliwości stanowiska biegłego. To, że pomimo przedstawienia przez pozwaną dodatkowej argumentacji, czy też zastrzeżeń do wywodów biegłej tezy opinii nie były zmieniane, lecz konsekwentnie podtrzymywane nie może zostać uznane za dyskwalifikujące opinie. W tym kontekście zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i art. 278 k.p.c. okazał się całkowicie pozbawiony podstaw. Przeprowadzone w sprawie opinie zawierają konkretne odpowiedzi na postawione pytania niezbędne do ustalenia okoliczności istotnych z punktu widzenia zastosowania normy prawa materialnego, pozwalają jednocześnie zweryfikować organowi orzekającemu zawarte w nich rozumowanie co do trafności wniosków końcowych.

Analiza wywiedzionej apelacji prowadzi do wniosku, że pozwana kwestionując opinię w znacznej części odnosi się nie do jej treści, nie do tez postawionych przez biegłą, a do okoliczności tą opinią nie objętych, jako nie mieszczących się w zakresie wiadomości specjalnych, jakich biegła winna dostarczyć. Dotyczyły one bowiem samej możliwości wynajmowania nieruchomości przez stronę powodową, jej zachowania po wydaniu nieruchomości, w tym braku wynajmowania jakiegokolwiek powierzchni. Co oczywiste, zgodnie z zakreśloną tezą dowodową, przedmiotem opinii była wyłącznie kwestia wysokości rynkowych stawek czynszu za tego rodzaju nieruchomości. Wskazywane natomiast przez skarżącą okoliczności winny być wykazane za pomocą innych dowodów.

Dokonując oceny sporządzonych opinii nie sposób również uznać, że są one niekompletne, że nie odnoszą się do wszystkich istotnych kwestii niezbędnych do określenia rynkowych stawek czynszu, że są nieobiektywne, a w konsekwencji bezwartościowe, jak podnosiła skarżąca. W szczególności nie sposób podzielić jej stanowiska, że biegła w swoich w sposób wadliwy dokonała doboru materiału porównawczego, co wpłynęło na zawyżenie stawek, a ponadto z takim samym skutkiem nie uwzględniła okoliczności związanej z odcięciem przez pozwaną dostępu do energii elektrycznej. W pisemnej opinii z dnia 10 września 2014 r. (karty 187 – 226 akt) biegła M. Z. w jej części dotyczącej opisu nieruchomości (strona 5 opinii) w sposób szczegółowy określiła zarówno samą nieruchomość, jak i jej położenie w terenie o pełnym uzbrojeniu technicznym, co oczywiście nie oznacza, że nieruchomość powódki takie posiadała. Biegła w dalszej części w sposób jednoznaczny podniosła, że pomimo takiego położenia sama nieruchomość posiada niski standard, częściowo nie nadaje się do użytkowania, pozostaje bez podstawowych mediów, co jak wskazała biegła ogranicza możliwość dzierżawy budynków i znacznie zawęża grono potencjalnych dzierżawców. Z powyższych wypowiedzi jednoznacznie wynika, że biegła, wbrew zarzutom pozwanej, uwzględniła stan nieruchomości, w tym okoliczności związane z wyposażeniem w media. Okoliczność ta wynika także z ustnej uzupełniającej opinii biegłej sądowej M. Z. złożonej na rozprawie w dniu 13 listopada 2014 r. (karta 249 akt). Odnośnie dostępu nieruchomości do energii elektrycznej biegła wskazała, że został sporządzony protokół oględzin w obecności stron, w nim wskazała, że obecnie nie ma energii, że pozwana odcięła energię. Biegła wskazała jednak, że nie oznacza to, że właśnie z uwagi na położenie w terenie w pełni uzbrojonym nie ma takich możliwości. Należałoby w takiej sytuacji wystąpić o stosowne wskazanie przez Zakład Energetyczny. Tym samym nie jest tak, że nieruchomość nie ma możliwości posiadania energii. Bez znaczenia w jej ocenie jest okoliczność, w jaki sposób energię by uzyskano. Biegła przy tym podkreśliła, że nieruchomość w pozostałe media była wyposażone i to w sytuacji, gdy często nieruchomości ich nie mają, a mają z kolei tylko energię. Co jednak najważniejsze biegła wprost podniosła, że sporządzając opinię przyjęła niską stawkę uwzględniając wszystkie powyższe kwestie. Wskazała, że wyłącznie w zakresie logistyki przyjęła stan dobry nieruchomości. Oczywiście dodała, że podłączenie energii elektrycznej miało wpływ na stawkę czynszu, ale jednocześnie oświadczyła, że właśnie brak wyposażenia w energię w opinii został uwzględniony. Gdyby nieruchomość była niezależna (w znaczeniu wyposażone we wszystkie rodzaje mediów, w tym w energię elektryczną), to przy uwzględnieniu stanu technicznego nieruchomości, stawka wynosiłaby 11 zł. Niezależnie od tego biegła podkreśliła, że w okresie, który podlegał przez nią badaniu nieruchomość dostęp do energii elektrycznej jednak miała.

Nie zasługiwały również na uwzględnienie zarzuty odnoszące się do wadliwości opinii z uwagi na nieprawidłowy dobór materiału porównawczego, tj. transakcji dotyczących nieruchomości, które biegła uznała za podobne do nieruchomości ocenianej i w konsekwencji wysokości stawek czynszu najmu, odpowiadających zdaniem biegłej

czynszowi, jaki mogła uzyskać powódka. Biegła w pisemnej opinii wstępnie zazaczyła, że dla ustalenia wartości rynkowej stawki najmu posłużyła się podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Dla celów porównawczych, jak wskazała, wykorzystwała informacje o stawkach czynszu na terenie miasta S.. W tym zakresie uwzględniła kilkanaście nieruchomości podobnych. Wskazała przy tym, że do porównania wybrała po pierwsze nieruchomości podobne do ocenianej, po drugie takie, które były przedmiotem obrotu i po trzecie takie nieruchomości, dla których znane były ceny transakcyjne. Biegła przy tym podniosła, że zastosowała współczynniki korygujące uwzględniające różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Swoje twierdzenia poparła stosownymi wzorami, przedstawiając je w treści opinii. Biegła w sposób szczegółowy wskazała na uwarunkowania rynkowe i logistyczne rynku najmu nieruchomości w S., jednoznacznie określiła, że do analizy wybrała nieruchomości o porównywalnym stanie techniczno – użytkowym (14 transakcji w 2010 r., a w pozostałych po 3 lub 5). Jednocześnie wyraźnie wskazała, że więcej transakcji odnotowała na P. z uwagi właśnie na wcześniej przedstawione uwarunkowania logistyczne. W dalszej kolejności biegła ustaliła, że stawki w tym segmencie kształtują się na poziomie od 2,65 zł do 42,43 zł, przy czym stawki w zakresie od 2,65 zł do 10 zł dotyczą obiektów o słabej lokalizacji, dużych powierzchniach wymagających nakładów, o niskim standardzie, złym stanie technicznym, o złych możliwościach dojazdu, rozładunku itp. Biegła też dodała, że w przypadku tego rodzaju nieruchomości stawki czynszu w umowach nie są zmienne, utrzymują się na stałym poziomie, by zapewnić ciągłość wynajmu, by zapewnić właściwe i maksymalne wykorzystanie powierzchni. Biegła zresztą dołączyła do opinii zdjęcia nieruchomości oraz dokumenty inwentaryzacyjne poszczególnych obiektów. Wreszcie wskazała że z porównania wyłączono zgodnie z § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego transakcje rażąco odbiegające od przeciętnych stawek lub o szczególnych warunkach. Co istotne podkreśliła, że wobec braku danych co do stanu technicznego nieruchomości w latach 2008 – 2011 r. nie było możliwe ustalenie stawki dla poszczególnych lat, stąd ustalono ją metodą pośrednią z wykorzystaniem oszacowanej wartości rynkowej 1 m. kw. powierzchni najmu i przy zastosowaniu określonych w opinii wskaźników wzrostu cen towarów i usług. Jednocześnie w opinii na stronie 13 zawarte zostało w formie tabelarycznej zestawienie współczynników korygujących, jak lokalizacja, atrakcyjność inwestycyjna, stan techniczno – użytkowy, uwarunkowania logistyczne. Każdy został szczegółowo omówiony i stanowił podstawę dokonania zestawienia wszystkich tych cech odnośnie nieruchomości na rynku wziętych do porównania z nieruchomością, której wycena dotyczyła. Na podstawie wszystkich tych danych biegła ostatecznie ustaliła stawkę czynszu najmu na poziomie 4,70 zł. Podkreślenia wymaga, że jest ona niższa nawet od średniej wysokości stawek czynszu z tytułu wynajmu nieruchomości znajdujących się w podobnym stanie, posiadających zbliżone cechy. Co istotne w wyliczeniach biegła uwzględniła (wylimitowała te części nieruchomości, które były w złym stanie technicznym, które w ocenie biegłej nie nadawały się do wynajmu, a ponadto te części nieruchomości, które stanowiły tylko uzupełnienie powierzchni komercyjnej, które stanowiły place, drogi dojazdowe. Oznacza to, że już sama biegła wylimitowała tę część nieruchomości, która z uwagi na swoje cechy do wynajmu się nie nadawała.

Wszystkie powyższe wywody znalazły potwierdzenie w treści ustnej uzupełniającej opinii biegłej złożonej na rozprawie w dniu 13 listopada 2014 r. Przede wszystkim biegła odniosła się do zarzutów do opinii sformułowanych przez pozwaną w piśmie procesowym z dnia 3 października 2014 r. (karty 235 – 236 akt) dotyczących właśnie doboru materiału porównawczego, kwestii zapewnienia energii elektrycznej przez samą pozwaną, czy też braku wynajmu nawet części nieruchomości po jej zwrocie. Odnośnie doboru nieruchomości do porównania biegła potwierdziła, że zasadnicza część ocenianych transakcji dotyczyła prawobrzeżnej części S.. że rynek najmu nieruchomości jest tutaj bardziej rozwinięty. Jednocześnie jednak wskazała, że formułując materiał porównawczy musi uwzględniać tylko tego rodzaju informacje, które potrafi zweryfikować. Stąd też biegła operowała na takich transakcjach, do których miała dostęp, a które jednocześnie miały charakter wolnorynkowy. Wyłączeniu z oceny podlegały transakcje, w których czynsz nie był w ten sposób określanych z uwagi na specyficzne, indywidualne, subiektywne okoliczności występujące pomiędzy kontrahentami. Wreszcie do porównania wybrane zostały te transakcje, przy których biegła była w stanie określić warunki techniczne przedmiotu najmu. Dodatkowo uwzględnić należało czynnik historyczny, albowiem, jak wskazała, nie zawsze stan obecny nieruchomości jest tożsamy ze stanem z daty najmu, natomiast w umowach nie zawsze znajduje się szczegółowy opis przedmiotu najmu. Te okoliczności zadecydowały o takim a nie innym doborze materiału porównawczego. Nie sposób więc uznać, że opinia biegłej jest wadliwa, że materiał ten

został wybrany w sposób dowolny, że nie odzwierciedlał nieruchomości o podobnych cechach odnoszonych zarówno do kwestii czysto technicznych, w tym braku dostępu do energii elektrycznej, jak i położenia nieruchomości, czy względów logistycznych. Biegła w sposób jasny, przy zastosowaniu weryfikowalnych i jednoznacznych kryteriów dokonała doboru transakcji poddanych ocenie. Swoje wywoły poparła stosownymi zestawieniami, w sytuacjach braku określonych danych zastosowała właściwe czynniki korygujące, by uwzględnić wszystkie elementy wpływające na kształtowanie się stawek czynszu najmu. Biegła przy tym podkreśliła, że przy ich uwzględnieniu ani odnośnie ul. (...), ani ulic w pobliżu nie było transakcji, które mogłyby stanowić materiał porównawczy, zgodnie więc z przepisami ten rynek powinien zostać poszerzony do dzielnicy, regionu, miasta, a nawet innych miejscowości, przy czym konieczne jest wprowadzenie czynników korygujących, co miało miejsce i w tej opinii. Biegła stanowczo określiła lokalizację, jako mało korzystną (strona 14 opinii), a więc najniższą w przyjętej przez nią skali (jak określiła – „słaba” oznacza, że wśród badanych nieruchomości nie było gorszych). Dokonała zresztą rozszerzenie okresu badania poza ten, którego opinia miała dotyczyć, jednakże nie znalazła stosownych umów, tym bardziej że zalecane są normy, zgodnie z którymi najlepiej brać pod uwagę transakcje najbliższe dacie dokonywania wyceny. Wobec treści podnoszonych przez pozwaną zarzutów zauważyła, że nie wzięła pod uwagę tylko nieruchomości zlokalizowanych przy arteriach wylotowych, chociaż dodała, że nawet takie usytuowanie nie zawsze oznacza przełożenie na najwyższe stawki czynszu. Odnośnie zarzutów odnoszących się do uwzględnienia dróg wewnętrznych biegła wskazała, że czynsz wyliczony został od części generującej dochód, a taki przynoszą tylko budynki. Dojazdy natomiast stanowią element przy określaniu stawki, ale nie dokonuje się doliczenia ich powierzchni. Byłoby tak, gdyby grunt stanowił np. skład, czy parking wykorzystywany w celach komercyjnym, a taka sytuacja w niniejszej sprawie nie wystąpiła. Należy przy tym dodać, że nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest okoliczność, że ustalone przez biegłą wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zostało przez Sąd jeszcze obniżone z uwagi na treść dokumentów księgowych powódki, w którym określane było ono na niższym poziomie, niż przedstawiony w opinii biegłej.

Reasumując więc stwierdzić należy, że nie zaistniały jakiegokolwiek podstawy do przeprowadzenia dowodu z kolejnej opinii biegłego. Wydane już w toku postępowania pierwszointsancyjnego były kompletne, zawierały odpowiedzi nie tylko na pytania postawione przez Sąd, a będące następstwem zakreślonej tezy dowodowej, ale także odpowiedzi na wszystkie zastrzeżenia zgłoszone przez pozwaną. Co istotne zostały one w sposób właściwy umotywowane, co dawało pełną możliwość oceny i weryfikacji przedstawionych wywodów przez Sąd. Zauważyć należy, że pozwana w apelacji zawarła dokładnie te same zastrzeżenia do opinii, które przedstawiła w piśmie procesowym z dnia 3 października 2014 r. i które stały się przedmiotem ustnej uzupełniającej opinii biegłej. Jej wyjaśnienia w powiązaniu z treścią opinii pisemnej pozwoliły z jednej strony na ustalenie metodologii, którą posłużyła się biegła przy ustalaniu czynszu, a z drugiej strony na określenie danych, na których się opierała. W świetle tych dowodów nie sposób uznać, że w sposób niewłaściwy został dobrany materiał porównawczy, że nie uwzględniał transakcji odnoszących się do podobnych nieruchomości, czy to z uwagi na ich stan techniczny, czy położenie i inne dodatkowe uwarunkowania mające wpływ na wysokość czynszu. Wbrew też apelującej biegła w swojej opinii uwzględniła okoliczności związane z brakiem dostępu nieruchomości do energii elektrycznej. To, że biegła uczyniła to w części zawierającej opis nieruchomości, a następnie zestawienie cech wraz z ich stopniowaniem nie oznacza, że kwestia ta pozostała poza oceną biegłej. Tym samym nie sposób uznać, że wniosek o przeprowadzenie kolejnego dowodu zmierzał do wyjaśnienia okoliczności pozostających poza wyjaśnieniami biegłej. Jak wyżej natomiast wskazano wniosku takiego nie uzasadnia ani same niezadowolone strony z treści dotychczas sporządzonych opinii, ani dążenie do przeprowadzania tego dowodu aż do momentu uzyskania opinii stroną satysfakcjonującej, a do tego niewątpliwie zmierzał złożony wniosek.

W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że zupełnie pozbawiona podstaw była zawarta w apelacji argumentacja odnosząca się do zawodności kryterium cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy i w konsekwencji konieczności ustalania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jako wyłącznie pochodnej jej wartości. Zdaniem bowiem skarżącej nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może przewyższać kwoty, za jaką nieruchomość mogłaby zostać nabyta. Pozwana w sprzeciwie wprawdzie odwoływała się do tego rodzaju poglądów, jednakże w żadnej mierze ich nie uzasadniła, a przede wszystkim nie przedstawiła dowodów na ich poparcie. Do wniosków takich prowadzi analiza zarówno sprzeciwu, jak i kolejnych pism procesowych, a także stanowiska prezentowanego w toku poszczególnych rozpraw. Nie

zostały w toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego przedstawione jakiegokolwiek dowody mające potwierdzić przywoływane przez pozwaną tezy, a w szczególności wartość nieruchomości niezależnie od oceny ich zasadności. Jednocześnie Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw, a skarżąca w tym zakresie nie przedstawiła żadnej argumentacji, do uznania, że nowe dowody nie mogły zostać przedstawione na wcześniejszym etapie postępowania, że istniały w tym zakresie jakiegokolwiek ograniczenia. Podkreślenia wymaga, że zarówno bilans, jak i rachunek zysków i strat dotyczą stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. Sporządzone zostały natomiast w dniu 31 marca 2014 r. Co oczywiste pozwana jako ich autorka była w posiadaniu tych dokumentów. Nie było więc przeszkód w ich wcześniejszym złożeniu. Z kolei przedłożona opinia sporządzona została wprawdzie w grudniu 2014 r., co uzasadniałoby uznanie, że jej przedstawienie wcześniej nie było możliwe, jednakże za ugruntowane w orzecznictwie uznać należy stanowisko, zgodnie z którym opinia biegłego sądowego sporządzona w innej sprawie, w zakresie zawartej w takiej opinii treści, stanowi wyłącznie dowód z dokumentu prywatnego, co oznacza, że stanowi dowód tego, że dana osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I UK 210/12, LEX nr 1284721, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., sygn. akt II CNP 23/11, LEX nr 1110965). Nie ulega oczywiście wątpliwości, że dowód z dokumentu prywatnego jest samodzielnym środkiem dowodowym, którego moc sąd ocenia według zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Jest on jednym z dowodów wymienionych w kodeksie postępowania cywilnego, a zatem może stanowić podstawę ustaleń faktycznych i wyrokowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1985 r., sygn. akt IV PR 200/85, OSNCP 1986, Nr 5, poz. 84 i z dnia 3 października 2000 r., sygn. akt I CKN 804/98, niepubl.). Za niedopuszczalne uznać należy jednak wszelkie próby zastępowania dowodu z opinii biegłego sporządzonego w danym postępowaniu przez opinię wykonaną czy to przez inne osoby na zlecenie prywatnej strony, czy też nawet przez biegłego sądowego, ale albo na zlecenia samej strony, albo przeprowadzonej w ramach innego procesu. Nie jest to w żadnym przypadku tryb przewidziany w kodeksie postępowania cywilnego. Opinia taka, jak już wyżej wskazano, rozpatrywana może być wyłącznie jako dowód z dokumentu prywatnego, któremu w żadnym razie nie można przypisać znaczenia dowodu służącego uzyskaniu wiadomości specjalnych (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I UK 210/12, LEX nr 1284721 oraz z dnia 9 listopada 2011 r., sygn. akt II CNP 23/11, LEX nr 1110965). Oznacza to więc, że złożony wraz z apelacją dowód był całkowicie nieprzydatny dla ustalenia okoliczności podnoszonych przez pozwaną. Ponadto nie sposób uznać, że potrzeba przedstawienia nowych dowodów pojawiła się dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Nie można jej w żadnym przypadku utożsamiać z niekorzystnym dla pozwanej rozstrzygnięciem. Twierdzenia te odnoszą się wprost do określonej w pozwie wysokości żądania, a więc potrzeba ich zgłoszenia faktycznie istniała od samego początku postępowania.

Niezależnie jednak od tego Sąd Apelacyjny nie podziela prezentowanego przez skarżącą poglądu co do sposobu, w jaki winno nastąpić ustalenie wysokości dochodzonego pozwem wynagrodzenia. Przede wszystkim przeczy mu zaprezentowane na wstępie bardzo szeroko orzecznictwo w tym zakresie odwołujące się do rynkowych stawek odnoszonych do sytuacji, w której władanie nieruchomością opierałoby się na prawie. Ponadto nie sposób podzielić założenia apelującej, że tego rodzaju kryterium było w okolicznościach niniejszej sprawy zawodne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w sposób właściwy odzwierciedlało możliwy do uzyskania przez powódkę czynsz. Nie wiadomo zresztą w czym ta zawodność miałyby się wyrażać. Nie może ulegać wątpliwości, że odniesienie się do funkcjonujących na rynku, a więc rzeczywistych stawek czynszu i to dotyczących nieruchomości podobnych w sposób najwłaściwszy i najpełniejszy odpowiada wysokości możliwych do osiągnięcia przychodów w sytuacji, gdyby powódka mogła włączyć nieruchomością. Nie można też zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej sprowadzającym się do faktycznego wyeliminowania w takiej sytuacji czynnika czasu. Jest on szczególnie istotny przy długim, jak w niniejszej sprawie, okresie pozbawieniu możliwości korzystania uprawnionego z nieruchomości. Stanowiłby bowiem aprobatę dla wyzbywania z władztwa osoby uprawnionej i korzystanie z nieruchomości jej kosztem. Pozwana korzystała z nieruchomości przez okres od listopada 2008 r. do końca marca 2014 r., a więc przez okres trzech i pół roku. W takiej sytuacji zasądzenie na rzecz powódki wynagrodzenia w wysokości 5.600 zł (niezależnie od kwestii poprawności tej wartości) byłoby całkowicie nieuprawnionym premiowaniem osoby nie mającej prawa do rzeczy. To właśnie odniesienie się do stawek czynszu i to za cały okres w najpełniejszy sposób wyraża sens ekonomiczny omawianej instytucji.

Nawet rozpatrywanie tej okoliczności w kontekście stosowania art. 5 k.c. (pозwana w tym zakresie nie sformułowała jednoznacznych wniosków) nie może prowadzić do postulowanego w apelacji skutku. Przepis art. 5 k.c. stanowi normę prawa materialnego. Wymogiem jego zastosowania przez sąd orzekający nie jest sprecyzowanie i oznaczenie naruszonej zasady współzycia społecznego. Przyjmuje się, że odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, a przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 r., I CKN 458/00, nie publ., z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, nie publ., z dnia 6 stycznia 2009 r., I PK 18/08, OSN 2010, nr 13-14, poz. 156, z dnia 16 czerwca 2009 r., I CSK 522/08, nie publ., z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12, nie publ., z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 322/13, LEX nr 1491263). Przy ustalaniu znaczenia zasad współzycia społecznego można więc odwoływać się do takich znanych pojęć, jak "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności". Klauzula generalna musi być jednak wypełniona konkretną treścią, odnoszącą się do okoliczności sprawy rozpoznawanej przez sąd (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., sygn. akt I CSK 735/13, LEX nr 1545043). Podkreślenia wymaga, że jeśli strona wykonuje uprawnienie przysługujące jej na podstawie obowiązującego przepisu lub wynikające z umowy, sąd - w punkcie wyjścia - musi przyjąć, że jej zachowanie odpowiada kryteriom z art. 5 k.c. W konsekwencji można wyrażać pogląd o obowiązywaniu w prawie polskim domniemania korzystania z prawa w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Stosując art. 5 k.c. trzeba mieć jednak na względzie jego szczególny charakter wynikający z użycia w nim klauzul generalnych. Posługiwanie się przepisami zawierającymi klauzule generalne, choć nieodzowne, stwarza zagrożenie dla niektórych zasad państwa prawnego, dlatego przy wykładni przepisów zawierających klauzule generalne szczególnego znaczenia nabiera aspekt konstytucyjnoprawny. W zgodzie z Konstytucją pozostaje w szczególności taka szeroko obecnie akceptowana interpretacja art. 5 k.c., stosownie do której przepis ten nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do pozostałych przepisów prawa cywilnego, w związku z czym na jego podstawie nie można wyłączyć ich zastosowania, choćby tylko w jakimś zakresie (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99), wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1987 r., III CRN 265/87, OSNC 1989, nr 5, poz. 80). Zważyć też należy, iż norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją stosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby.

W ocenie Sądu Apelacyjnego rozważenie wszystkich okoliczności niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że przepis art. 5 k.c. nie znajdzie zastosowania. Przede wszystkim nie jest uprawnione stosowanie tej regulacji do podmiotu, który sam swoim zachowaniem zasady współzycia społecznego narusza. Pozwana, jak wskazano wcześniej mając pełną świadomość w tym względzie, w sposób celowy nie wydawała stronie powodowej nieruchomości. Była posiadaczem samoistnym w złej wierze. Co istotne doprowadziła do prowadzenia procesu windykacyjnego, a do wydania nieruchomości doszło dopiero wskutek podjęcia przez powódkę czynności egzekucyjnych. Już więc tylko ta okoliczność nie pozwala na uznanie, że określone zasady słuszności przemawiają za odmową udzielenia powódce ochrony prawnej i to odnoszącej się do całego żądania. Trudno w takiej sytuacji doszukać się podstaw wyłączenia stosowania art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Należy również podkreślić, że pozwana mając świadomość obowiązku wydania nieruchomości nie tylko sama z niej korzystała, ale czerpała wymierne zyski z wynajmu poszczególnych części nieruchomości innym podmiotom. Czyniła tak do samego końca władania nieruchomością. Nie sposób więc zaaprobować w świetle omówionych wyżej zasad słuszności odwołujących się do poczucia moralności, do zasad słuszności czy sprawiedliwości, takiej sytuacji, w której pozwana z własnego, sprzecznego z prawem i tymi zasadami postępowania czerpała zyski i jednocześnie odmówić powódce zasadności jej żądań odnoszących się do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które przecież odnosi się do czynszu najmu, jaki mogłaby osiągnąć z nieruchomości, którą władała pozwana. Prowadziłoby to do podwójnego pokrzywdzenia, raz poprzez brak możliwości dysponowania nieruchomością, a dwa pozbawienia wpływów i to kosztem podmiotu, który takiego dysponowania ją pozbawił. Nie jest to do pogodzenia z podstawowymi zasadami uczciwości. Oceny tej nie zmienia kwestia wartości nieruchomości. Przede wszystkim nie została ona w niniejszym procesie wykazana, więc nie jest możliwe odniesienie się do niej. Ponadto nawet przy przyjęciu wartości wskazywanej w apelacji nie sposób uznać, że społecznie aprobowana byłaby sytuacja, w której strona naruszająca prawo czerpie z tego dochody i jednocześnie powołuje się na względy

słuszności ograniczające należne powódce wynagrodzenie do kwoty niemal symbolicznej uwzględniając, że zyski czerpała przez okres nie tylko prawie trzech i pół roku objętych pozwem, ale także wcześniej. Nie sposób też doszukać się podstaw stosowania art. 5 k.c. w zakresie żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres po dniu 31 grudnia 2011 r., jak tego domagała się skarżąca w apelacji (strona 5). Sąd Apelacyjny nie znalazł jakichkolwiek podstaw do uznania, że sprzeczne z zasadami współżycia społecznego byłoby nieuwzględnienie żądania także w tym zakresie. Poza przedstawioną już argumentacją, nie sposób uznać, że po tej dacie powódka mogła już władać nieruchomością, że pozwana była gotowa wydać nieruchomość, a jedynie z przyczyn leżących po stronie powodowej do takiego wydania nie doszło. W takiej zresztą sytuacji, wobec braku spełnienia przesłanek określonych w art. 225 k.c., powództwo musiałoby podlegać oddaleniu. Zauważenia wymaga, że nawet w dacie opuszczenia nieruchomości część pomieszczeń zajmowana była przez najemców, z którymi umowy zawarte miała właśnie pozwana. Kwestie te również omówione zostały we wcześniejszej części uzasadnienia.

Mając na względzie wszystkie powyższe okoliczności uznać należało, że powódka wykazała, że pozwana posiadała nieruchomość przez cały okres objęty pozwem, że posiadała nieruchomość w złej wierze, albowiem miała świadomość, że nie jest jej właścicielem, że powódka mogła wynająć ją i z tego tytułu uzyskać przy uwzględnieniu stanu technicznego nieruchomości, jej położenia, braku dostępu do energii elektrycznej czynsz w wysokości ustalonej przez biegłą, która w sporządzonej opinii wszystkie te okoliczności uwzględniła. Stąd też apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu zarówno przed Sądem I instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwana przegrała sprawę wywołaną wniesioną apelacją w całości. Tym samym zobowiązana jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty. Składa się na nie wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.700 zł ustalone na podstawie § 6 pkt.6 i § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późniejszymi zmianami).

SSA W. Kaźmierska SSA M. Gawinek SSA T. Żelazowski