

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Anna Kowacz-Braun</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Teresa Rak</b> <b>SSA Marek Boniecki (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w K.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 30 kwietnia 2013 r. sygn. akt IX GC 203/10

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

**„I. oddala powództwo,**

**II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 7 200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów procesu.”;**

**2. nakazuje pobrać od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 8 831zł (osiem tysięcy osiemset trzydzieści jeden złotych ) tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji;**

**3. nakazuje pobrać od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 1356,76 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu wydatków.**

SSA Teresa Rak SSA Anna Kowacz-Braun SSA Marek Boniecki

**Sygn. akt I ACa 835/15**

**Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 22 kwietnia 2016 r.**

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K.

w pozwie wniesionym w dniu 30 kwietnia 2009 r. domagała się zasądzenia od pozwanego J. S. kwoty 141.576,10 zł tytułem odszkodowania za zajmowanie przez pozwanego

w okresie od maja 2006 r. do marca 2009 r. gruntu i stojącego na nim pawilonu handlowego, położonych w K. na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...),

z których dotychczas pozwany korzystał były na podstawie umowy dzierżawy.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, że złożył stosowny wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy, strona powodowa nie może domagać się wynagrodzenia za korzystanie z pawilonu, który nie został przez nią wybudowany, a nadto kwestionując wysokość żądania.

Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, przyjmując brak legitymacji czynnej po stronie Spółdzielni, albowiem właścicielem pawilonu jako części składowej nieruchomości jest Gmina K. – właściciel gruntu, stosownie do art. 235 k.c.

Na skutek apelacji strony powodowej wyrokiem z dnia 18 grudnia 2009 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd drugiej instancji przyjął, że z uwagi na charakter łączącego strony stosunku prawnego, roszczenie strony powodowej należy rozpoznać poprzez pryzmat art. 705 k.c. oraz art. 471 k.c. Wskazał także, że łącząca strony umowa dzierżawy wygasła z dniem 2 stycznia 2006 r.

Pismem procesowym złożonym w dniu 2 kwietnia 2012 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo, domagając się zasądzenia dalszej kwoty 59.367,50 zł z tytułu odszkodowania za okres od kwietnia 2009 r. do czerwca 2010 r. (k. 851).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa także w rozszerzonej części, zarzucając dodatkowo, że czynność ta została dokonana z naruszeniem art. 479<sup>4</sup> §3 k.p.c. Pozwany zarzucał również brak legitymacji czynnej powodowej spółdzielni, która jego zdaniem nie nabyła własności gruntu od swojego poprzednika prawnego oraz brak szkody z uwagi na fakt, że pawilon stanowi własność Gminy K..

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 176.612 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 117.162 zł od 6 maja 2009 r. do dnia zapłaty; 59.450 zł od 3 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że: nawiązanie stosunku pomiędzy pozwanym, będącym członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową nastąpiło w 1987 r. Tereny na jakich zrealizowano zabudowę osiedla (...),

w granicach którego znajduje się objęty sporem obiekt handlowy przy ul. (...), zostały przekazane decyzjami Miejskiego Zarządu (...) w K. z 20 grudnia 1980 r. i 24 listopada 1982 r. Ostatecznie co do terenu, na jakim posadowiony jest pawilon handlowy i terenu wokół tego pawilonu, tylko część z tych gruntów, która po zmianach ustrojowych stała się własnością Gminy K., a mianowicie działka

o aktualnym numerze (...) została oddana w użytkowanie wieczyste ujawnione w księdze wieczystej na rzecz strony powodowej. W roku 1987 r. w związku z dopuszczeniem możliwości prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej przez członków spółdzielni mieszkaniowych na rzecz mieszkańców osiedli doszło do uzgodnienia pomiędzy pozwanym

a Spółdzielnią budowy pawilonu usługowego przy ulicy (...), co zostało potwierdzone dokumentem nazwanym wstępną umową dzierżawy. Wbrew przekonaniu stron o tym, że nawiązały dzierżawę w rozumieniu umowy kodeksowej, taki stosunek prawny

w rzeczywistości nie zaistniał. (...) oddała powodowi powierzchnię 100 m<sup>((2))</sup> z terenu posiadanego przez nią na mocy wymienionych decyzji administracyjnych, położoną pomiędzy budynkami mieszkalnymi przy ul. (...),

z przeznaczeniem pod budowę kiosku branży „mała gastronomia” za miesięczną odpłatnością 50 zł za 1 m<sup>((2))</sup> gruntu. Po rozpoczęciu działalności usługowej umowa miała być zawarta na 15 lat z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania, z tym że w przypadku wcześniejszego rozwiązania za zwrotem kosztów poniesionych na budowę pomniejszonych o zużycie obiektu przez okres eksploatacji przez pozwanego. Obydwie strony działały z założeniem, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, która po zakończeniu budowy osiedla (...) miała stać się użytkownikiem wieczystym, zostanie właścicielem pawilonu. Pozwany jako członek spółdzielni mieszkaniowej, a zatem również w sensie ekonomicznym „właściciel” majątku spółdzielni, przyjął na siebie rolę inwestora, w zamian za umożliwienie mu prowadzenia działalności gospodarczej, za niewielką, gdyż odniesioną tylko do powierzchni gruntu odpłatnością. Zyski z działalności na przestrzeni 15 lat miały skompensować pozwanemu koszty budowy. Wymieniony stosunek, nawiązany w ramach relacji wewnątrzspółdzielczych, nie stanowił węzła obligacyjnego, zważywszy nadto na jego sprzeczność z wówczas obowiązującymi normami prawa cywilnego. Pozwany doprowadził do wybudowania obiektu handlowego. Budynek oddany do użytku na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 22 grudnia 1989 r. został posadowiony na działkach nr (...)

i (...) stanowiących funkcjonalną całość; teren o powierzchni około 100,8 m<sup>((2))</sup> został zajęty pod pawilon usługowy, a teren o powierzchni około 103,64 m<sup>((2))</sup> przed tym pawilonem został zajęty pod ogródek, drogi i chodniki.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że jest związany ustaleniem Sądu Apelacyjnego, że doszło do zawarcia umowy dzierżawy gruntu. Pozwany nadal korzysta z obiektu, odmawiając jego wydania. Wobec braku porozumienia, a nadto ze względu na niedopuszczalność

w zmienionym stanie prawnym kontynuowania dotychczasowych relacji, korzystanie przez pozwanego z przedsiębiorstwa należącego do pozwanej w okresie od 2006 r. jest bezprawne, a w świetle wiążącej oceny Sądu Apelacyjnego stanowi naruszenie obowiązku z art. 705 k.c. polegającego na oddaniu gruntu. Roszczenie strony powodowej znajdowało zatem podstawę prawną w art. 471 k.c., jak również w art. 476 k.c. i na zasadzie art. 361 k.c. uprawniało do żądania równowartości utraconych korzyści, czyli ekwiwalentnych świadczeń za dzierżawę przedsiębiorstwa za okres od marca 2009 r. do czerwca 2010 r.

Wyrok powyższy zaskarżył apelacją pozwany, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Apelujący zarzucił naruszenie przepisów postępowania: 1) art. 233 §1 k.p.c. poprzez wadliwość podstawy faktycznej, będącą wynikiem nieprzeprowadzenia prawidłowego postępowania dowodowego i nierozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny; 2) art. 217 §1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c. polegające na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności; 3) art. 253 k.p.c. w zw. z art. 129 k.p.c. poprzez dopuszczenie dokumentu, którego prawdziwość nie została udowodniona oraz zaniechanie wezwania powódki do przedłożenia oryginału dokumentu pomimo wniosku pozwanego

i okoliczności sprawy wskazujących na konieczność jego przedłożenia w oryginale; 4) art. 328 §2 k.p.c. poprzez pominięcie w znacznej części zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci wyjaśnień informacyjnych stron, oświadczeń i zarzutów przez nie zgłaszanych; 5) art. 321 k.p.c. poprzez objęcie wyrokiem przedmiotu, który nie został objęty żądaniem pozwu; 6) art. 479<sup>4</sup> §3 k.p.c. poprzez uznanie, że dochodzone przez powódkę w toku procesu nowe roszczenia stanowią świadczenia powtarzalne.

Pozwany w złożonej apelacji zarzucił ponadto naruszenie prawa materialnego tj.: 1) art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie przy wykładni treści oświadczeń woli umów dzierżawy z 1987 r. i 1992 r.; 2) art. 67 §1 prawa spółdzielczego poprzez przyjęcie, że pozwany nie mógł zawrzeć ze (...) Spółdzielnią Mieszkaniową ważnej umowy dzierżawy terenu; 3) art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że działki (...) znajdowały się

w posiadaniu samoistnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, oraz że nie doszło do przeniesienia z pozwanego na właściciela posiadania samoistnego w wyniku zawarcia przez pozwanego umowy dzierżawy w właścicielom; 4) art. 75<sup>1</sup> k.c. poprzez jego niezastosowanie; 5) art. 705 k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez nieprawidłowe ustalenie zakresu zobowiązań pozwanego i szkody poniesionej przez powódtkę.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2014 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo w całości, zasądzając na rzecz pozwanego od powodowej spółdzielni koszty procesu oraz orzekając o nieuiszczonych kosztach sądowych. Sąd odwoławczy przyjął, że strona powodowa, choć posiadająca przymiot legitymacji czynnej, nie może domagać się zasądzenia odszkodowania za korzystanie z pawilonu, który nie jest jej własnością, albowiem został posadowiony jedynie w części na gruncie, którego wieczystym użytkownikiem jest Spółdzielnia, natomiast za korzystanie z gruntu w spornym okresie pozwany zapłacił.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2015 r. Sąd Najwyższy w uwzględnieniu skargi kasacyjnej powodowej spółdzielni uchylił ww. wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy wskazał, że dla Sądu Apelacyjnego wiążącą była ocena prawna dokonana w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 18 grudnia 2009 r. Zwrócił także uwagę na konieczność poczynienia ustaleń faktycznych, wobec ułomności w tym zakresie uzasadnień orzeczeń Sądów obu instancji. Roszczenie powoda winno być rozpoznane poprzez pryzmat przepisów art. 705 k.c. oraz art. 471 k.c. W ocenie Sądu Najwyższego dla rozstrzygnięcia sprawy bez znaczenia była okoliczność, czyją własność stanowi pawilon. Podniesiono również, że dla wyliczenia szkody konieczne będzie skorzystanie z wiadomości specjalnych, a nadto zbadać należy w szczególności, czy i w jakim zakresie możliwe jest korzystanie z jego części znajdującej się na działce nr (...) samodzielnie, bez korzystania z całej budowli. Gdyby okazało się, że tworzy on funkcjonalną całość i jego część usytuowana na nieruchomości spółdzielczej nie może być wykorzystywana bez reszty tej konstrukcji, mogłoby mieć to znaczenie dla wysokości szkody.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Przy rozpoznaniu środka odwoławczego wywiedzionego przez pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Apelacyjny działał w warunkach wyznaczonych przepisami art. 386 §6 k.p.c. oraz art. 398<sup>20</sup> k.p.c. Z motywów rozstrzygnięcia zawartych w wyroku Sądu Najwyższego wynika, że ustalenia faktyczne dokonane dotychczas przez Sądy obu instancji okazały się wadliwe. Wobec powyższego, na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym Sąd Apelacyjny ustalił, że:

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem(...)Właścicielem tej nieruchomości jest Gmina K. (dowód: odpis z księgi wieczystej – k. 61-68) W dniu 15 września 1987 r. J. S. zawarł ze (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w K. umowę dzierżawy gruntu, na podstawie której pozwany jako dzierżawca zobowiązał się do wybudowania kiosku „małej gastronomi” oraz zapłaty czynszu dzierżawnego. Umowa została zawarta na czas budowy pawilonu. Strony zobowiązały się, że po rozpoczęciu działalności handlowej przez dzierżawcę zostanie zawarta umowa dzierżawy na okres 15 lat, a na wypadek jej niezawarcia z woli wydzierżawiającego, strona zobowiązała się do zwrotu wartości postawionego budynku. (dowód: umowa dzierżawy z 15.09.1987r. – k. 22-23) Pozwany wybudował pawilon handlowy, posadawiając go na trzech działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...) Wszystkie działki stanowią własność Gminy K., lecz do dwóch pierwszych powodowej spółdzielni nie przysługuje żadne prawo rzeczowe ani obligacyjne. (dowód: opinia biegłej geodety wraz wypisami z rejestru gruntów i odpisami z ksiąg wieczystych – k. 297-403) W dniu 2 stycznia 1992 r. ww. strony zawarły kolejną umowę dzierżawy na okres 15 lat, do 2 stycznia 2006 r., z możliwością jej przedłużenia za zgodą stron. Powierzchnia dzierżawionego gruntu określona została na 158 m<sup>(2)</sup>, od której płacony miał być czynsz, z możliwością jego zmiany w trakcie umowy.

W umowie przewidziano prawo wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego, m.in. w wypadku co najmniej dwumiesięcznej zwłoki w zapłacie czynszu. W (...)wskazano, że z chwilą rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, wydzierżawiający zwróci dzierżawcy koszt wzniesionego obiektu. W przypadku wygaśnięcia umowy w razie braku wniosku o jej przedłużenie, dzierżawcy nie przysługiwało prawo do zwrotu nakładów. (dowód: umowa dzierżawy z 2.01.1992r. – k. 24-26) Powodowa spółdzielnia w zakresie umowy dzierżawy z pozwanym jest następcą prawnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. (dowód: uchwała z dnia 1.12.1990r. – k. 162-168) Pismem z dnia 27 grudnia 2005 r. pozwany wystąpił do powodowej spółdzielni o przedłużenie umowy dzierżawy. W odpowiedzi pozwana spółdzielnia wskazała, że wobec zawarcia przez pozwanego umowy dzierżawy z Gminą K. konieczne jest zawarcie nowej umowy. Do zawarcia nowej umowy nie doszło. Powodowa spółdzielnia wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z pawilonu i gruntu oraz opuszczenia nieruchomości. (dowód: korespondencja stron – k. 27-37) W okresie od maja 2006 r. do marca 2009 r. pozwany zapłacił powodowej spółdzielni za korzystanie z nieruchomości, na której posadowiony jest pawilon łącznie 14.194,40 zł (dowód: zestawienie wpłat – k. 60) Pozwany w zakresie działki nr (...) korzysta ze 128 m<sup>(( 2))</sup>, z czego 67 m<sup>(( 2))</sup> znajduje się pod budynkiem pawilonu, a na 61 m<sup>(( 2))</sup>urządzony jest ogródek i chodnik. (dowód: wezwanie do zapłaty – k. 31, opinia biegłego M. N. – k. 475) W okresie od maja 2006 r. do marca 2009 r. wartość czynszu dzierżawnego dla spornej nieruchomości, wg stawek liczonych dla nieruchomości Gminy K. wynosiła 4870 zł za powierzchnię 61 m<sup>(( 2))</sup>, a w okresie od kwietnia 2009 r. do czerwca 2010 r. – 5380 zł za 103,64 m<sup>(( 2))</sup> (dowód: opinia biegłego M. N. – k. 531, 738) W tym drugim okresie pozwany uiścił na rzecz powodowej spółdzielni z tytułu korzystania ze spornej nieruchomości sumę 7519 zł (okoliczność bezsporna) Z uwagi na ułożenie konstrukcji pawilonu względem granic działki (...), nie jest możliwe samodzielne korzystanie z części pawilonu posadowionej na tej działce. (dowód: opinia biegłego Z. P. – k. 1240-1259, 1263, 1303v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie przytoczonych dowodów. W znakomitej części dokumenty przyjęte za podstawę ustaleń nie były kwestionowane co do swojej prawdziwości tudzież zawartych w nich treści. Uwaga ta nie dotyczy odpisu z księgi wieczystej dotyczącej w zakresie prawa wieczystego powodowej spółdzielni w zakresie spornej nieruchomości oraz protokołu zgromadzenia, na którym dokonano podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. w zakresie przejęcia przez powodową spółdzielnię spornej nieruchomości. W obu jednak wypadkach pozwanemu nie udało się skutecznie podważyć mocy dowodowej tych dokumentów. Odnośnie do wpisów zawartych w księdze wieczystej, pamiętać należy, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), korzystają one z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Oczywiście domniemanie to ma charakter wzruszalny, jednak w rozpoznawanej sprawie do wzruszenia takiego nie doszło. Niezależnie od tego, mieć należało na uwadze, że kwestia stosunków prawnorzeczowych dotyczących nieruchomości, na której posadowiono pawilon, wobec ostatecznej podstawy żądania, miała znaczenie jedynie drugorzędne. Nieskuteczne okazały się także próby zakwestionowania dokumentacji podziałowej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Zgodnie z (...)uchwały nr(...)powodowa spółdzielnia stała się stroną zobowiązań co do przejętych przedmiotów majątkowych, a zatem także co do nieruchomości znajdujących się w wieczystym użytkowaniu, które to prawo wynika z niepodważonego wpisu w księdze wieczystej. Co istotne, sam pozwany w sposób pośredni przyznał prawo powoda do dysponowania nieruchomością, płacąc na jego rzecz opłaty związane

z korzystaniem z niej. Zważyć także należy, iż kwestia występowania powodowej spółdzielni jako strony umowy dzierżawy, ściśle połączona z zagadnieniem legitymacji procesowej strony powodowej, została przesądzona przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 18 grudnia 2009 r. W tej sytuacji nie mogły także odnieść zamierzonego skutku dowody o charakterze osobowym, które nota bene, nie wykluczały stanowiska powoda w tym zakresie.

W ocenie Sądu drugiej instancji brak było podstaw do podważenia mocy dowodowej opinii biegłych w zakresie przyjętym za podstawę ustaleń faktycznych. Opinia biegłej geodety co do miejsca posadowienia pawilonu nie była w istocie kwestionowana i znajduje odzwierciedlenie także w opinii biegłego z zakresu budownictwa. Także opinia biegłego rzeczoznawcy co do wysokości czynszu dzierżawnego za grunt niezabudowany nie została skutecznie podważona. Pozwany zarzucał wprawdzie jej zawyżenie, jednakże z uwagi na sposób i motywy ostatecznego

rozstrzygnięcia, okoliczność ta pozostawała irrelevantna. Żadna ze stron, w szczególności powodowa spółdzielnia, nie podjęła też próby podważenia tak wywodów, jak i wniosków opinii biegłego z zakresu budownictwa Z. P., którą ocenić należało jako jasną, pełną i rzetelną w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności wskazać należy na skuteczność tego z nich, który dotyczył naruszenia art. 479<sup>4</sup> §2 k.p.c. ( w apelacji oczywiście omyłkowo(...)). Przepis ten, uchylony z dniem 3 maja 2012 r., obowiązywał zarówno w dacie wnoszenia pozwu, jak i wnoszenia pisma rozszerzającego powództwo, a zatem stosownie do art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381), winien zostać uwzględniony przy rozstrzygnięciu. Powoływana norma zawierała zakaz rozszerzania powództwa w toku postępowania, poza dwoma wyraźnie przewidzianymi wypadkami. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się zasądzenia odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy. Roszczenie to, mimo że podstawą określenia jego wysokości są świadczenia okresowe, samo charakteru takiego nie posiada. Pozwany po doręczeniu mu odpisu pisma procesowego zawierającego rozszerzenie powództwa podniósł stosowny zarzut procesowy, który powtórzony został w apelacji. Wobec zatem niedopuszczalnego rozszerzenia żądania pozwu w sprawie o charakterze gospodarczym, powództwo w części dotyczącej odszkodowania za okres od kwietnia 2009 r. do czerwca 2010 r. podlegało oddaleniu niezależnie od innych argumentów przytoczonych w apelacji. Innym zagadnieniem pozostaje, że powództwo w tej części było niezasadne z przyczyn analogicznych jak w przypadku pierwotnie zgłoszonego żądania.

Oczywiście uzasadniony był również zarzut obrazy art. 321 k.p.c. W pierwotnie sformułowanym żądaniu strona powodowa domagała się odszkodowania za korzystanie

z powierzchni działki nr (...) w zakresie 128 m<sup>2</sup>, w tym 67 m<sup>2</sup> gruntu znajdującego się pod budynkiem. Wniosek taki płynie bezsprzecznie z zestawienia wysokości żądania z podstawą jego obliczenia wskazaną w wezwaniu do zapłaty oraz treści uzasadnienia pozwu (k. 4). Powództwo w tym zakresie nie uległo zmianie, pomijając wyżej wskazaną niedopuszczalność takiej modyfikacji. Tymczasem Sąd Okręgowy przyjął za podstawę obliczeń cały grunt znajdujący się pod pawilonem, a zatem orzekł ponad żądanie.

Pozostałe zarzuty apelacji o charakterze procesowym okazały się nieistotne dla rozstrzygnięcia, choć wadliwość uzasadnienia zaskarżonego wyroku była tego rodzaju, że powodowała konieczność poczynienia własnych ustaleń przez Sąd odwoławczy.

Z podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego skutecznym okazał się ten dotyczący obrazy art. 471 k.c. w zw. z art. 705 k.c.

Sąd Apelacyjny rozpoznając sprawę po raz pierwszy, przesądził, że strony łączyła umowa dzierżawy, która wygasła z dniem 2 stycznia 2006 r. i ocena ta jest wiążąca, stosownie do powoływanego już art. 386 §6 k.p.c. W ocenie Sądu drugiej instancji rozpoznającego aktualnie apelację pozwany nie wykazał, aby przysługiwało mu prawo żądania zwrotu nakładów, przewidziane w (...)umowy z 2 stycznia 1992 r. Wystąpił wprawdzie z wnioskiem o przedłużenie umowy, lecz ten nie został uwzględniony z uwagi na zawarcie umowy dzierżawy sąsiednich działek, na których posadowiony też był pawilon z Gminą K.. Oczywiście powstaje pytanie, czy w tych okolicznościach możliwe byłoby żądanie zwrotu nakładów na podstawie przepisów ogólnych, jednak odpowiedź na nie wydaje się aktualnie zbędna. Po pierwsze, żądanie zwrotu nakładów nie zostało w sposób należyty zgłoszone, albowiem za takowe, szczególnie w reżimie postępowania w sprawach gospodarczych, nie może być uznane „przedstawienie do rozliczenia nakładów w kwocie 350.000 zł” (k. 200) bez sformułowania stosownego zarzutu. Po wtóre, nie zostało one wykazane. Po trzecie wreszcie, wobec bezzasadności żądania pozwu z innych, wskazanych niżej przyczyn, ewentualne uwzględnienie wartości nakładów było bezcelowe.

Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 18 grudnia 2009 r. przesądził także, że pozwanemu nie przysługuje od daty wygaśnięcia umowy dzierżawy żaden skuteczny względem powodowej spółdzielni jako wydzierżawiającego tytuł do władania działką nr (...). Pozwany nie zwracając powodowej spółdzielni wydzierżawionej mu nieruchomości, naruszył przepis art. 705 k.c. Spełniona została zatem pierwsza z przesłanek odpowiedzialności kontraktowej. Pozwanemu

nie udało się również obalić wyrażonego w art. 471 k.c. domniemania winy. Normalnym następstwem niezwrócenia wydzierżawiającemu przedmiotu umowy była szkoda po jego stronie wyrażająca się brakiem możliwości czerpania korzyści

z nieruchomości. Orzecznictwo i doktryna definiują szkodę jako powstałą wbrew woli poszkodowanego różnicę między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (por. T. Wiśniewski w: Komentarz do art. 361 Kodeksu cywilnego. LexisNexis 2013 i orzeczenia tam przywołane). W rozpoznawanej sprawie nie było zasadniczo sporne, że powodowa spółdzielnia mogłaby korzystać z gruntu zajętego pod chodnik i ogródek. Specyficzna sytuacja zachodziła natomiast co do gruntu zajętego pod pawilon handlowy, a w zasadzie możliwości korzystania przez stronę powodową z samego pawilonu. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 marca 2015 r. istotne w tej kwestii pozostaje, czy możliwe jest korzystanie z części pawilonu znajdującej się na działce „spółdzielczej” bez korzystania z całej budowli. Przypomnieć należy, iż w sprawie nie było kwestionowane, że pozwany posiada tytuł do korzystania

z dwóch sąsiednich działek, na których znajduje się pawilon, a z całą pewnością tytułu takiego nie ma strona powodowa. Sąd Apelacyjny celem ustalenia ww. okoliczności zasięgnął wiadomości specjalnych biegłego z zakresu budownictwa Z. P., którego opinia kwestionowała nie była, a który jednoznacznie stwierdził, że korzystanie tylko z części pawilonu znajdującej się na działce nr (...) jest niemożliwe (k. 1263), a to z uwagi na niepokrywanie się ścian pomieszczeń z granicą działki, co obrazuje najlepiej szkic zawarty na k. 1251. Co więcej, z opinii wynika, że nie ma możliwości wydzielenia ścianami funkcjonalnymi pomieszczenia w granicach tej działki (k. 1244). Nawet, gdyby założyć, że wyodrębnienie pawilonu w części znajdującej się na działce nr (...) jest technicznie możliwe, wymagałoby to od strony powodowej przeprowadzenia szeroko zakrojonych prac adaptacyjnych. Powodowa spółdzielnia nie wskazywała bynajmniej, że działania takie zamierza podjąć, a także nie wniosowała o uzupełnienie opinii w tym zakresie. Zauważyć

w tym miejscu wypada, iż strona powodowa nie podjęła żadnych formalnych kroków prawnych w celu odzyskania władztwa nad nieruchomością od 10 lat. Wobec wniosków opinii biegłego, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że powodowa spółdzielnia nie mogłaby czerpać korzyści z pawilonu posadowionego na swoim gruncie, skoro jego pozostała część pozostaje w prawnym władztwie pozwanego.

Dla obliczenia wysokości odszkodowania należnego stronie powodowej za cały grunt Sąd Apelacyjny przyjął wyliczone przez biegłego M. N. stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości niezabudowanej, bowiem część zajęta pod pawilon nie mogłaby zostać wykorzystana jako nieruchomość zabudowana czy nawet pod zabudowę w aktualnym stanie faktycznym. Z tych samych względów brak było podstaw do przyjęcia wysokości czynszu wg metody dochodowej. Trudno wyobrazić sobie bowiem obecnie znalezienie osoby zainteresowanej wykorzystaniem komercyjnym działki. Podkreślenia

w tym miejscu wymaga, że nie była w sprawie podnoszona okoliczność, jakoby pawilon wybudowany został przez pozwanego niezgodnie z projektem czy pozwoleniem na budowę. Nie można więc zarzucić skarżącemu, że nienależycie w tym względzie wykonał umowę dzierżawy. W konkluzji powyższych rozważań dojść należało do przekonania, że szkoda strony powodowej wyraża się aktualnie nieuzyskaniem czynszu dzierżawnego w wysokości stawek dzierżawnych obowiązujących dla nieruchomości Gminy K.. Ubocznie zauważyć należy, iż nawet przyjęcie korzystniejszej dla powodowej spółdzielni metody dochodowej, doprowadziłoby do podobnego rezultatu.

Sąd Apelacyjny przeprowadził następujące obliczenia. W spornym okresie za dzierżawę 61 m<sup>2</sup> powód mógłby uzyskać 4870 zł (k. 531). Gdy odnieść to do 128 m<sup>2</sup>, uzyskuje się wartość 10.240 zł, wg stosunkowego obliczenia: 4870 : 61 x 128 (przy podejściu dochodowym wartość ta wyniosłaby wg tego samego wzoru 11.184 zł). Wskazać w tym miejscu należy, że do identycznego wyniku prowadzą obliczenia dokonane na podstawie drugiej opinii biegłego M. N., odnoszącej się do większej powierzchni (k. 950). Pozwany w spornym okresie zapłacił stronie powodowej 14.194,40 zł, a zatem wyrównał szkodę. Uwaga ta pozostaje aktualna także w wypadku powiększenia ww. wartości o podatek VAT. Jakkolwiek też, jak wskazano wyżej, brak było podstaw do rozpoznania żądania za okres od kwietnia 2009 r. do czerwca 2010 r., to analogiczne obliczenia prowadziłyby do oddalenia powództwa także w tym zakresie: 2759 zł (k. 998) : 103,64 m<sup>2</sup> x 128 m<sup>2</sup> = 3456 zł. W tym okresie pozwany zapłacił, co bezsporne, 7519 zł.

Wobec skuteczności zarzutu naruszenia art. 471 k.c. w zw. z art. 705 k.c., zbędne w istocie było odnoszenie się do pozostałych zarzutów o charakterze materialnoprawnym. Dla porządku jedynie podnieść należy, iż zarzuty te nie były uzasadnione, a to z uwagi na uprzednie przesądzenie przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 18 grudnia 2009 r. oraz Sąd Najwyższy kwestii istnienia umowy łączącej strony procesu, ustania jej obowiązywania, a zasadniczo również odpowiedzialności kontraktowej pozwanego.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku dowodowego pozwanego, uznając go za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia.

Za podstawę orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie pozwanego ograniczyły się do wynagrodzenia radcy prawnego przyjęto art. 98 §1 k.p.c.

w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 7 w zw. z §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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Jednocześnie, mając na uwadze wynik sporu, Sąd Apelacyjny na podst. art. 113 ust. 1 oraz art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) nałożył na stronę powodową jako przegrywającą obowiązek pokrycia opłaty sądowej od apelacji, od której pozwany był zwolniony oraz wynagrodzenia biegłego za opinię sporządzoną w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Marek Boniecki SSA Anna Kowacz-Braun SSA Teresa Rak