

Sygn. akt I ACa 1016/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościołek SSA Anna Kowacz-Braun
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa Starosty (...)

przeciwko (...) S.A. w W.

zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 13 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 38/07

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo w całości i zasądza od strony powodowej Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz strony pozwanej (...) SA w W. kwotę 7 200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów procesu;**

**II. oddala apelację strony powodowej;**

**III. zasądza od strony powodowej Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz strony pozwanej (...) SA w W. kwotę 32 697 zł (trzydzieści dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**IV. w pozostałej części koszty postępowania apelacyjnego ponosi Skarb Państwa.**

sygn. akt I ACa 1016/12

## UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Starosta (...), w pozwie skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. w K. oraz (...) S.A. w W., wniósł o wydanie nieruchomości położonej w gminie N., oznaczonej w ewidencji numerem (...), o powierzchni 0,39 ha wraz z

budynkami i budowlami na tej nieruchomości posadowionymi, dla której prowadzona jest księga wieczysta KI (...). Pismem z dnia 17 sierpnia 2008 r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu w stosunku do pozwanej (...) SA wnosząc o zasądzenie od tej pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości „począwszy od sierpnia 1998 roku do dnia, w którym nastąpi wydanie przedmiotu sporu”. Skarb Państwa wskazał, że wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości winno obejmować 10 lat wstecz od dnia doręczenia pozwanemu pisma rozszerzającego powództwo. W związku z czym zgłasza roszczenie w kwocie „31.200 zł miesięcznie, co w skali rocznej stanowi 374.400 zł., a za okres 10-letni 3.744.000 zł.”

Prawomocnym wyrokiem częściowym z dnia 13 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy usunął pozwanych (...) sp. z o.o. i (...) S.A z przedmiotowej nieruchomości.

Zaskarżonym aktualnie wyrokiem z dnia 13 czerwca 2012 r., Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej (...) S.A w W. na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa - Starosty (...) kwotę 541 933,05 zł, oddalając powództwo w pozostałej części i rozliczając między stronami koszty procesu.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomość położona na górze Ś..(...) stanowi własność Skarbu Państwa. Na nieruchomości tej posadowione są wieża i urządzenia służące do wykonywania usług w zakresie emisji radiowo telewizyjnej. Do dnia 4 grudnia 1991 r. przedmiotowa nieruchomość była używana przez jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa, funkcjonującą pod nazwą Poczta(...)( ...). W wykonaniu ustawy z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności oraz na podstawie zarządzenia nr 16 Ministra Łączności z dnia 28 lutego 1991 r. w sprawie podziału państwowej jednostki organizacyjnej, doszło do przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej (...) w przedsiębiorstwo użyteczności publicznej (...) i w spółkę akcyjną (...). Dotychczasową działalność (...) jak również zorganizowaną część jej mienia, pracowników oraz uprawnienia i zobowiązania przejęła w dziedzinie telekomunikacji jednoosobowa spółka Skarbu Państwa - (...) S.A.

Sąd I instancji ustalił dalej, że w dniu 4 grudnia 1991 r. Minister Łączności, aktem notarialnym, rep. A Nr (...), w imieniu Skarbu Państwa, przekształcił zorganizowaną część państwowej jednostki organizacyjnej (...) Poczta (...) w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa. Mienie zorganizowanej części państwowej jednostki organizacyjnej tworzyć miało kapitał własny spółki. Załącznikiem do aktu założycielskiego spółki, nazwanym akt przekazania, na rzecz (...) S.A. przekazana została własność nieruchomości, w tym między innymi nieruchomości na górze Ś.. (...) o powierzchni 360 m<sup>((2))</sup> wraz z budynkami o kubaturze 10860 m, którą przed podziałem użytkowała (...). Minister Łączności pomimo przekazania stronie pozwanej własności nieruchomości wraz z jej częściami składowymi nigdy nie zawarł aktu notarialnego przenoszącego własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...).

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że strona pozwana bez żadnych przeszkód ze strony powodowej prowadziła działalność statutową na nieruchomości na górze Ś.. (...), a w dniu 5 marca 2003 r. wynajęła przedmiotową (...) spółce (...). Po wydaniu, zgodnie z wyrokiem częściowym, przez strony pozwane nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, (...) sp. z o.o. zawarła ze Skarbem Państwa w dniu 20 października 2011 roku, umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z umową (...) sp. z o.o. przelała na konto strony powodowej kwotę 1.241.479,85 zł tytułem zabezpieczenia płatności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z zastrzeżeniem jej zwrotu, w zależności od treści wyroku w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił wreszcie, że roczny czynsz dzierżawy przedmiotowej nieruchomości wynosi 95 143,87 zł., na co składa się suma 8 110 zł za dzierżawę gruntu oraz suma 87 031,80 zł za dzierżawę budynków.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że roszczenie o zapłatę zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że Skarb Państwa był założycielem (...) S.A. i jako wkład niepieniężny do spółki wniósł nieruchomość. Jednak doszło do przekazania własności nieruchomości bez wymaganej ku temu formy prawnej. W tym stanie rzeczy – w ocenie Sądu - wkładem niepieniężnym jaki Skarb Państwa wniósł do zakładanej przez siebie spółki było nieodpłatne użytkowanie przedmiotowej nieruchomości na cele określone w akcie założycielskim. W konsekwencji

przyjął, że pozwana spółka nie użytkowała spornej nieruchomości bezumownie, gdyż uprawnienia do korzystania z nieruchomości czerpała z aktu założycielskiego i aktu przekazania nieruchomości w jej władanie. Nie było to jednak zadaniem Sądu przekazanie do użytkowania pod tytułem darmym, skoro strona powodowa otrzymała akcje, będące równowartością wkładu niepieniężnego. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że mimo „przekazania własności” nieruchomości, nie doszło do przeniesienia własności, a zatem strona pozwana użytkowała nieruchomość w złej wierze, gdyż wiedziała, że nie przysługuje jej prawo własności. Jednak z umowy i faktu, że strona powodowa otrzymała w akcjach równowartość przekazanej nieruchomości Sąd I instancji wywiódł brak podstaw do żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od dnia utworzenia (...) S.A. do dnia doręczenia jej odpisu pozwu o wydanie nieruchomości.

Sąd Okręgowy przyjął dalej, że pozew stanowił wypowiedzenie umowy nieodpłatnego użytkowania nieruchomości, a zatem od chwili doręczenia jego odpisu stronie pozwanej – dnia 12 lutego 2007 roku - brak jest podstaw do uznania, że nieruchomość w dalszym ciągu jest używana nieodpłatnie. Dlatego też strona pozwana powinna zapłacić wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, liczone właśnie od tego dnia. Z kolei datą końcową wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z przedmiotowej nieruchomości jest dzień zawarcia przez (...) ze Skarbem Państwa umowy dzierżawy tj. 20 listopada 2011 roku. Przyjmując zatem roczny czynsz dzierżawy za nieruchomości wraz z zabudowaniami na kwotę 95 143,87 zł za okres od dnia 12 lutego 2007 roku do dnia 20 listopada 2011 roku, Sąd zasądził tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości kwotę 541 933,05 zł na podstawie art. 226 k.c.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując że strona pozwana wygrała sprawę w 6/7 części, a wartość przedmiotu sporu wynosiła 8 768 zł.

Wyżej opisane orzeczenie zostało zaskarżone przez obie strony.

Pozwana (...) SA, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo, zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że w dniu 20 października 2011 roku pozwana przelała na rachunek strony powodowej kwotę 1 241 497,85 zł tytułem zabezpieczenia płatności, gdy w rzeczywistości kwota ta zapłacona została tytułem spełnienia świadczenia objętego sporem, z zastrzeżeniem zwrotu, co powinno skutkować oddaleniem powództwa w całości, skoro wpłacona kwota przenosi wartość całego roszczenia strony powodowej w ocenie Sądu zasługującego na uwzględnienie;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że strona pozwana wydała sporną nieruchomość powodowi 20 listopada 2011 roku, gdy miało to miejsce 20 października 2011 roku;

- naruszenie prawa materialnego, jednakże w zakresie niepozostającym pod wpływem błędu w ustaleniach faktycznych opisanego w punkcie 1, a to art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. polegające na błędnej ich wykładni i zastosowaniu, względnie na ich niezastosowaniu przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym obejmującym ustalenie, iż strona powodowa otrzymała w akcjach pozwanej wynagrodzenie stanowiące równowartość przekazanej nieruchomości, a skoro tak - to wynagrodzenie to obejmować powinno także okres bezumownego z niej korzystania, albowiem gdyby posiadanie strony pozwanej było oparte na podstawie prawnej objętej zamiarem stron, strona powodowa będąc właścicielem nieruchomości żadnego wynagrodzenia nie musiałaby ponosić, ponad wydane stronie powodowej akcje w jej kapitale;

- naruszenie prawa materialnego polegające na błędnym zastosowaniu w sprawie art. 244 § 2 w zw. z art. 230 k.c. poprzez ustalenie wysokości i zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w ramach posiadania zależnego wg cen obowiązujących w dacie orzekania, a nie w wysokości czynszu, jaki mógłby powód rzeczywiście uzyskać w okresie objętym zasądzeniem, przez co w sprawie niezasadnie zastosowano reguły wynikającej z art. 363 § 2 k.c. mimo, że powód nie dochodzi naprawienia szkody;

- naruszenie przepisów procedury, a to art. 100 k.p.c. w zakresie orzekania o kosztach postępowania, a to poprzez obciążenie strony pozwanej 1/7 kosztów postępowania, podczas gdy w rzeczywistości pozwana uległa jedynie co do 10,84 % wartości przedmiotu sporu obejmującego wszystkie żądania strony powodowej.

Strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Powodowy Skarb Państwa - Starosta (...), zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo, zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego i przepisów postępowania, a to:

- art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 23 listopada 1990 roku o łączności w zw. z art. 4 pkt 3 oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 13 lipca 1990 roku o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych poprzez ich błędne zastosowanie i uznanie, że położona na górze Ś. działka nr (...) wchodziła w skład majątku trwałego państwowej jednostki organizacyjnej (...), (...), a tym samym, że prawo nieodpłatnego użytkowania ww. nieruchomości mogło zostać wniesione jako wkład niepieniężny do (...) Spółki Akcyjnej;

- art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że (...) S.A. w okresie od dnia 20 sierpnia 1998 roku do dnia 12 lutego 2007 roku nie była w stosunku do położonej na górze Ś. (...) działki nr (...) samoistnym posiadaczem w złej wierze, a tym samym, że nie jest zobowiązana do uiszczenia na rzecz powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości we wskazanym okresie;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznania, że opinia sporządzona przez biegłego M. S. może stanowić podstawę do ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości;

- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o zwrócenie się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o powołanie zespołu rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę biegłych sądowych, celem przygotowania opinii na okoliczność ustalenia wysokości czynszu, jaki mógłby zostać pobrany z tytułu dzierżawy spornej nieruchomości w okresie od dnia 20 sierpnia 1998 roku do dnia sporządzenia opinii, przy uwzględnieniu aktualnego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości oraz przy przyjęciu założenia, że przedmiotem dzierżawy są zarówno grunt jak i znajdujące się na nim naniesienia, a następnie o dopuszczenie dowodu z tej opinii na wyżej wskazaną okoliczność.

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżoną wyroku w punkcie 2 poprzez zasądzenie od (...) S.A. na rzecz strony powodowej dalszej kwoty 3 202 066,95 z oraz w punkcie 3 poprzez zasądzenie od (...) S.A. na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego wyroku w części co do punktu 2 oraz 3 i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Obie strony wniosły o oddalenie apelacji przeciwnika procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

I. Ustalenia faktyczne dokonane w pierwszej instancji, w zasadniczej swej części, dotyczącej sekwencji zdarzeń, w wyniku których strona pozwana weszła we władanie sporną nieruchomością oraz późniejszych działań mających na celu potwierdzenie tytułu strony pozwanej do władania nieruchomością, są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede wszystkim dowodach z dokumentów, których treść nie była kwestionowana.

Okoliczności faktyczne sprawy wymagają jednak uzupełnienia poprzez szczegółowe odnotowanie faktów związanych z zapłatą przez stronę pozwaną na rzecz strony powodowej kwoty 1.241.497,85 zł. Jakkolwiek bowiem Sąd I instancji

poczynił w tym zakresie ogólnikowe ustalenie, to jednak zakres powołanych w tej części okoliczności nie pozwala na jednoznaczną ich ocenę prawną.

Odnotować zatem należy, że umową z dnia 20 października 2011 roku Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę (...), oddał (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. do używania i pobierania pożytków sporną nieruchomość wraz ze wszystkimi składnikami majątkowymi stanowiącymi częśći składkowe tej nieruchomości gruntowej.. Strony postanowiły, że umowa wchodzi w życie z dniem ziszczenia się wszystkich warunków zawieszających, z których jednym była konieczność zapłaty przez (...) S.A. w W. tytułem części wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy kwoty 1.241.497,85 zł. Równocześnie strony oświadczyły, że w razie gdyby w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Kielcach do sygn. akt I C 38/07 zapadł prawomocny wyrok zasądający od (...) S.A. w W. na rzecz powoda kwotę wyższą, zapłata przedmiotowej kwoty zostanie zaliczona na poczet zasądzonej przez Sąd sumy. W dniu 21 października 2011 roku (...) S.A. przelała na rachunek Starosty (...) kwotę 1 241 497,85 zł, jako tytuł powyższej operacji wskazując wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KI (...), z zastrzeżeniem zwrotu.

Powyższe ustalenie znajduje potwierdzenie w niekwestionowanych co do swej treści dokumentach: potwierdzeniu przelewu (k. 865) i umowie dzierżawy (k. 829-842).

Po drugie, Sąd Apelacyjny zdecydował o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości, dla zweryfikowania poprawności ustaleń faktycznych co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Opinia biegłego przeprowadzona przez Sąd I instancji budziła zasadnicze zastrzeżenia co do poprawności jej wniosków, na co uwagę w swej apelacji zwróciła również strona powodowa, zgłaszając stosowny zarzut i wniosek dowodowy. Wobec specyficznego charakteru nieruchomości będącej przedmiotowej sprawą, która przecież wykorzystywana jest do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na emisji sygnału radiowego, telewizyjnego i telekomunikacyjnego, koniecznym było przy sporządzaniu operatu szacunkowego uwzględnienie owej specyfiki i dostosowanie metod wyceny do charakteru nieruchomości, czego nie uczynił biegły przed Sądem I instancji. W tej sytuacji przyjęcie przez biegłego przy analizie rynku dla porównań jedynie rynku gminy N. i gmin sąsiednich, nie pozwalało uznać opinii i jej wniosków za miarodajne i nie pozwalało na poczynienie stosownych ustaleń faktycznych co do wysokości czynszu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Wątpliwości Sądu odwoławczego znajdowały potwierdzenie w znacznej dysproporcji pomiędzy wartością czynszu ustalonego przez biegłego, a wartością wynikająca z rzeczywiście zawartych umów dzierżawy spornej nieruchomości. Według biegłego roczny czynsz jaki mógł być osiągnięty z nieruchomości wyniósł 95.143,87 zł, co daje miesięcznie kwotę 7.929 zł. Tymczasem z dokumentów zalegających w aktach sprawy wynika, że w umowie dzierżawy spornej nieruchomości zawartej w 2003 r. czynsz miesięczny ustalono na kwotę 20.007,99 zł, a aktualnie – na podstawie umowy zawartej w październiku 2011 r. pomiędzy stroną powodową a spółką (...) – miesięczny czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 40.000 zł. Tak znaczna dysproporcja pomiędzy wartością ustaloną przez biegłego a wartością, jaka w rzeczywistości została ustalona w warunkach rynkowych, w oczywisty sposób musiała prowadzić do weryfikacji ustaleń faktycznych w tym zakresie poprzez powołanie dowodu z opinii innego biegłego. W takim też zakresie uzasadnione okazały się zarzuty apelującego Skarbu Państwa skierowane przeciwko podstawie faktycznej wyroku.

W tym stanie rzeczy, na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego R. Z. oraz biegłych ad hoc M. W., H. R. i L. O. (k. 1027- 1158), Sąd Apelacyjny zmodyfikował ustalenia faktyczne Sądu I instancji poprzez stwierdzenie, że wysokość czynszu, który mógłby być pobierany z tytułu dzierżawy działki ewidencyjnej numer (...) z obrębu (...)N. o powierzchni 0,39 ha zabudowanej Radio- (...) /Ś. pod prowadzenie działalności polegającej na emisji sygnału radiowego, telewizyjnego i telekomunikacyjnego, określona za pomocą podejścia dochodowego wynosi 43.384 zł miesięcznie w roku 2007, 45.401 zł miesięcznie w roku 2008, za pomocą podejścia kosztowego wynosi 38.247 zł miesięcznie w roku 2007, 42.937 zł miesięcznie w roku 2008 a za pomocą podejścia porównawczego wynosi 43.235 zł miesięcznie w roku 2007, 44.878 zł miesięcznie w roku 2008.

Sąd II instancji uznał przedmiotową opinię biegłych za w pełni rzetelną, spójną i jasną. Biegli w sposób kompleksowy przedstawili trzy różne metody określenia stawki czynszu, uwzględniając przy tym charakter, sposób

wykorzystania, stan prawny i faktyczny przedmiotowej nieruchomości. Nadto opinia biegłych sporządzona została przy uwzględnieniu rynku krajowego i przy oparciu wyliczeń na możliwym do uzyskania czynszu dzierżawy nieruchomości, o specyfice nieruchomości na górze Ś.. (...). Zatem nie ma charakteru czysto abstrakcyjnego i znajduje pełne odzwierciedlenie w rzeczywistych uwarunkowaniach rynku nieruchomości przeznaczonych na działalność polegającą na emisji sygnału radiowego, telewizyjnego i telekomunikacyjnego. Wartości przedmiotu opinii, określone za pomocą różnych podejść, są nadto bardzo zbliżone do siebie, co dodatkowo uwiarygodnia przedmiotową opinię. Wskazać przy tym należy, iż również wysokość miesięcznej stawki czynszu ustalona w umowie dzierżawy z dnia 20 października 2011 roku zawartej przez Skarb Państwa z (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., tj. 40.000 zł miesięcznie, zbliżona jest do stawek z opinii przeprowadzonej na zlecenie Sądu Apelacyjnego, co w sposób stanowczy pozwala uznać wnioski przedmiotowej opinii za wiarygodne i odpowiadające rzeczywistości. Równocześnie powyższe przesądzać musi o uznaniu opinii biegłego S., której wnioski absolutnie nie przystają do wniosków przedmiotowej opinii, a na której to oparł się Sąd Okręgowy za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Nie mogą odnieść skutku zarzuty do opinii zgłoszone przez stronę pozwaną. Biegły Z. w sposób szczegółowy i przekonująco ustosunkował się do podniesionych zarzutów, a w zakresie, okazało się to uzasadnione – wprowadził odpowiednią korektę. Odnosząc się do części z podniesionych zarzutów wskazać należy, że oczywiście chybiające jest twierdzenie pozwanej, że podstawą wyliczeń przy zastosowaniu metody dochodowej winny być wyłącznie przychody z tytułu dzierżawy spornej nieruchomości, z pominięciem przychodów z działalności emisyjnej. To właśnie przeciwko specyfice ocenianej nieruchomości decyduje o zakresie i rodzaju uzyskiwanych przychodów. Nadto, na co trafnie zwrócił uwagę biegły w odpowiedzi na zarzuty, zachodzi logiczna sprzeczność w ustaleniu wysokości czynszu dzierżawnego z nieruchomości w oparciu o przychody ograniczone do czynszu dzierżawnego w rzeczywistości uzyskiwanego. Jak powołał biegły, ograniczenie dochodu do tej części jaką pozwana uzyskiwała od poddzierżawców oznaczałoby zgodę na bezpłatne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną w takim zakresie, w jakim nieruchomość używana była do prowadzenia na niej własnej działalności. Podobnie, nie było błędem oparcie się przez biegłych na danych dotyczących dochodów spółki (...), skoro są one charakterystyczne dla specyfiki ocenianej działalności gospodarczej. Ponownego podkreślenia także wymaga, że przy każdej z zastosowanych metod wyliczeń biegły uzyskał zbliżony wynik, odpowiadający wielkością wartości czynszu ustalonego umownie przez stronę powodową.

II. Apelacja strony pozwanej okazała się zasadna w zakresie, w którym powodowała zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa o zapłatę, jakkolwiek nie wszystkie jej argumenty zasługują na akceptację.. Równocześnie zaznaczyć należy, iż choć apelacja strony powodowej podlegała oddaleniu to nie wszystkie jej zarzuty okazały się niezasadne.

Łączna ocena apelacji każdej ze stron pozwala na postawienie konkluzji, że w przedmiotowej sprawie wyłaniają się cztery zasadnicze problemy, tj czy strona pozwana korzystała bez podstawy prawnej z nieruchomości na górze Ś.. (...), ewentualny czasookres takiego korzystania, wysokość czynszu możliwego do uzyskania z dzierżawy przedmiotowej nieruchomości oraz kwalifikacja prawna zapłaty przez stronę pozwaną na rzecz Skarbu Państwa-Starosty (...) kwoty 1 241 497,85 zł.

III. W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji słusznie przyjął, że (...) S.A., przez pewien okres czasu była posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości, korzystając z niej na podstawie tytułu prawnego, pochodzącego od Skarbu Państwa. Sąd II instancji nie podziela jednak w pełni argumentacji Sądu Okręgowego w tym zakresie. Nie ma bowiem racji ani Sąd I instancji ani też strona pozwana twierdząc, że Skarb Państwa otrzymał w akcjach (...) S.A. wynagrodzenie stanowiące równowartość przekazanej nieruchomości, co kreowało równocześnie tytuł do korzystania z niej przez stronę pozwaną. Skoro państwowa jednostka organizacyjna przekształcana była w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa to też oczywistym było objęcie jej akcji właśnie przez ten podmiot, a z samego faktu takiej kolei rzeczy nie sposób wyciągać wniosków, iż akcje te miały stanowić wynagrodzenie za korzystanie z określonej nieruchomości przez nowo powstały podmiot. Zważyć także należy, że Sąd nie prowadził jakiegokolwiek postępowania dowodowego dla zbadania relacji wartości akcji do wartości przekazanego mienia i tytułu tego przekazania.

Przyznać natomiast należy, że z aktu przekazania niektórych składników majątku państwowej jednostki organizacyjnej (k.150-151), strona pozwana mogła wywodzić swój tytuł do używania i korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, co też przesądzone zostało już wyrokiem częściowym, że akt przekazania z 1992 roku między innymi nieruchomości na górze Ś. (...), wobec braku formy aktu notarialnego, nie spowodował skutecznego przeniesienia własności spornej nieruchomości na rzecz strony pozwanej. Niewątpliwe jest jednak również to, iż od momentu powstania, aż do dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie T. (...) S.A. bez żadnych przeszkód ze strony Skarbu Państwa korzystała z nieruchomości na górze Ś.(...)i prowadziła na niej działalność.

Zauważyć także należy, że samo przekazanie do korzystania nieruchomości stronie pozwanej zostało dokonane w trybie przewidzianym ustawą z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności, w sposób władczy i przez osoby upoważnione przepisami prawa. Art. 76 ust.1 zobowiązywał Ministra Łączności do przekształcenia państwowej jednostki organizacyjnej „(...)” m.in. w (...) – Spółkę Akcyjną, a w ust.2 tego przepisu upoważniono Radę Ministrów do określenia trybu przekształcenia. Tryb taki został określony w uchwale nr 22 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 1991 r. (M.P. Nr 7, poz.48), w której przygotowanie przekształcenia powierzono Komisji do Spraw Przekształcenia (...), której zadaniem było m.in. przygotowanie i przedłożenie Ministrowi projektu planu podziału majątku (...), a projekt ten był podstawą planu podziału majątku. Nadto, w § 8 uchwały przewidziano, że Minister Łączności, po utworzeniu m.in. (...) SA, powoła pełnomocnika generalnego do spraw podziału majątku (...) i pełnomocników wojewódzkich, którzy w terminie do dnia 31 grudnia 1991 r. dokonają przekazania majątku (...) nowo utworzonym podmiotom, w tym (...) SA. Ostatecznie, w wykonaniu powyższego oraz na podstawie zarządzenia nr 16 Ministra Łączności z dnia 28 lutego 1991 r. w sprawie podziału państwowej jednostki organizacyjnej, powołany Pełnomocnik aktem przekazania, przekazał na rzecz strony pozwanej majątek, w tym sporną nieruchomość.

Skoro zatem, uprawniony do działania w imieniu Skarbu Państwa podmiot wydał dokument, który wprawdzie nie przenosił własności nieruchomości na stronę pozwaną, ale z którego wynikała wyraźna wola strony do wprowadzenia (...) S.A. w posiadanie przedmiotowej nieruchomości i umożliwienie tej spółce Skarbu Państwa korzystania z niej, to zasadnym jest przyjęcie, że strona pozwana była użytkownikiem nieruchomości na górze Ś.(...)za pełną wiedzą i wolą jej właściciela. Powyższe nie pozwała na przyjęcie, wbrew zarzutom apelacji strony powodowej, że już od roku 1992 (...) S.A. nie była uprawnionym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, korzystając z niej bez żadnego ku temu tytułowi. Fakt, że powyższy dokument nie spowodował przeniesienia własności nieruchomości na (...) S.A. pozwała jedynie przyjąć, iż strona pozwana nigdy nie nabyła tytułu własności tej nieruchomości, jednak nie uprawnia do twierdzeń, że brak wymaganej przepisami prawa formy aktu przekazania czyni ten dokument zupełnie nieprzydatnym do ustalenia tytułu prawnego strony pozwanej. Skoro bowiem akt przekazania stanowi wyraz woli Skarbu Państwa, aby nieruchomość na górze Ś.(...)znajdowała się w posiadaniu (...) S.A. i była właśnie przez ten podmiot wykorzystywana, to jest on też tytułem do użytkowania owej nieruchomości, co słusznie przyjął Sąd Okręgowy. Bez znaczenia jest również dla przedmiotowej oceny okoliczność czy nieruchomość na górze Ś. (...) wchodziła w skład majątku trwałego państwowej jednostki organizacyjnej (...)skoro wystarczającym jest, że stanowiła własność Skarbu Państwa, który mógł nią swobodnie rozporządzać, czyniąc to właśnie aktem przekazania. Powyższe w sposób jednoznaczny przesądza, że od 1992 roku pozwana spółka posiadała tytuł prawny do korzystania ze spornej nieruchomości, a stan ten trwał aż do dnia zmanifestowania przez Skarb Państwa braku dalszej zgody na bezpłatne użytkowanie tej nieruchomości przez stronę pozwaną tj. wytoczenie powództwa o wydanie w niniejszej sprawie.

Równocześnie wskazać należy, iż nie zasługuje na akceptację i ochronę obecne stanowisko Skarbu Państwa, który przez okres niemal 10 lat aprobował stan rzeczy wykreowany aktem przekazania. Długoletnia bierna postawa Skarbu Państwa stanowić mogła dla (...) S.A., nawet przy świadomości braku prawa własności owej nieruchomości, potwierdzenie jej legalnego posiadania, co w pełni zasługuje na ochronę. Każdy bowiem podmiot ma prawo do przyjęcia racjonalności Państwa i powinien móc w swoich działaniach opierać się na zaufaniu do niego i jego jednostek, co stanowi przecież fundamentalną zasadę państwa prawa. Nie może być zatem tak, że najpierw Państwo kreuje swym zachowaniem pewien stan rzeczy, a następnie wyciąga ze swego działania negatywne konsekwencje wobec podmiotów, opierających się przez długi okres czasu na zaufaniu do uprzednich działań Państwa. Takie zachowanie jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zaufania obywatela i innych podmiotów do Państwa, działania w przekonaniu

zgodności z prawem decyzji Państwa nie może korzystać z ochrony. Prowadzi to do wniosku, że nawet przy przyjęciu braku tytułu prawnego strony pozwanej do władania sporną nieruchomością, odpowiadającemu posiadaniu zależnemu, roszczenie strony powodowej za okres do dnia wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości nie zasługiwałoby na ochronę z mocy art. 5 kc.

IV. Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie, że pozwana (...) S.A. w okresie od roku 1992 do dnia doręczenia odpisu pozwu strony powodowej tj. 15 luty 2007 roku, była użytkownikiem spornej nieruchomości, a zatem nie można mówić o bezumownym korzystaniu w tym czasie z nieruchomości. Tym samym poprzez zamanifestowanie woli wydania nieruchomości wygasł tytuł do jej dalszego władania przez stronę pozwaną i od tej daty strona pozwana była posiadaczem nieruchomości w złej wierze w rozumieniu art. 224 kc. W szczególności doręczenie stronie pozwanej pozwu o wydanie nieruchomości, w świetle § 2 cyt. przepisu, stwarza podstawę do zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W sprawie poza sporem pozostaje, że strona pozwana posiadała nieruchomość do daty zawarcia przez Skarb Państwa umowy dzierżawy ze spółką (...). Błędnie natomiast przyjął Sąd I instancji datę końcową tego posiadania na 20 listopada 2011 r., skoro przedmiotowa umowa została zawarta w dniu 20 października 2011 r.

Pomimo faktu posiadania bez tytułu prawnego w złej wierze nieruchomości do 2011 r., błędnie Sąd I instancji objął wyrokiem wynagrodzenie za okres od 18 sierpnia 2008 r. do 20 października 2011 r. Wskazać bowiem należy, iż strona powodowa nie zgłosiła żądania zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za wskazany wyżej okres.

W piśmie rozszerzającym powództwo (k.153) z dnia 17 sierpnia 2008 roku strona powodowa wniosła o zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości „począwszy od sierpnia 1998 roku do dnia, w którym nastąpi wydanie przedmiotu sporu”, wskazując równocześnie, że „wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości winno obejmować 10 lat wstecz od dnia doręczenia pozwanemu pisma” rozszerzającego żądanie pozwu i domagając się zasądzenia z tego tytułu kwoty 3.744.000 zł. Tak zgłoszone żądanie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, oznacza, że Skarb Państwa domagał się zasądzenia stosownego wynagrodzenia w kwocie 3 744 000 zł za okres od sierpnia 1998 roku do sierpnia 2008 roku.

Zważyć należy, że rzeczą powoda było ściśle określenie żądania. W dacie jego zgłoszenia możliwe było tylko sformułowanie żądania za okres dotychczasowy, co też strona powodowa uczyniła domagając się zapłaty kwoty 3.744.000 zł. W toku dalszego postępowania nie rozszerzyła jednak w sposób skuteczny powództwa za dalsze okresy. Nie jest w tym zakresie wystarczające powoływanie się na żądanie zasądzenia wynagrodzenia do dnia wydania nieruchomości, skoro w tym zakresie nigdy nie doszło do ścisłego skonkretyzowania roszczenia poprzez wskazanie kwoty pieniężnej, jaka ma być zasądzona. Wystarczy wskazać, że w toku procesu powodowy Skarb Państwa ograniczał swoje oświadczenia procesowe do wskazania, że domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1998 r. do 21.10.2011 r., odwołując się jednak do żądania sprecyzowanego w piśmie z dnia 17.08.2008 r., a więc do kwoty pieniężnej tam powołanej.

Ocenę co do treści zgłoszonego w sprawie roszczenia procesowego potwierdza wskazany w apelacji strony powodowej zakres zaskarżenia oraz wnioski apelacyjny. Skoro bowiem Skarb Państwa zaskarża wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 3.202.066,95 zł i we wniosku apelacyjnym domaga się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie także i tej kwoty, to przy uwzględnieniu, iż suma tej kwoty oraz kwoty zasądzonej zaskarżonym wyrokiem (541.933,05 zł) daje 3.744.000 zł, to nie sposób przyjąć, iż skutecznie zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie dotyczy innego okresu niż ten, którego dotyczyło wyliczenie w/w kwoty w piśmie z dnia 17 sierpnia 2008 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić zatem należy, że stronie powodowej, z uwagi na granice zgłoszonego roszczenia procesowego, należne jest od strony pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości na gorzej Ś.. (...)za okres od dnia 15 lutego 2007 roku do 17 sierpnia 2008 roku, a zatem za okres 1 roku i 6 miesięcy. Zasądzając



należność za okres późniejszy Sąd I instancji naruszył art. 321 § 1 kpc, obejmując rozstrzygnięciem nie objęte pozwem żądanie.

Odnotować dodatkowo należy, że strona pozwana nie zgłosiła w tym zakresie zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego. Jakkolwiek Sąd Odwoławczy związany jest zarzutami apelacyjnymi w zakresie naruszenia prawa procesowego, to jednak niezbędne było uwzględnienie tej okoliczności z urzędu, skoro strona powodowa wskazując zakres zaskarżenia odwołała się do treści roszczenia ograniczonego za okres do dnia 17 sierpnia 2008 r.

V. Jak już wskazano, granice przedmiotowe roszczenia procesowego strony powodowej zostały określone we wskazanym wyżej piśmie procesowym. Granice te wyznacza wskazane żądanie, skonkretyzowane powołaną podstawą faktyczną. Tym samym granice roszczenia wyznacza nie tylko wskazana globalnie kwota 3.744.000 zł, lecz także okres, za który jest dochodzona oraz wskazanie, że powód liczy rocznie wynagrodzenie na kwotę 374.400 zł, a miesięcznie na kwotę 31.200 zł. Powyższe powoduje, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za uznany za zasadny w niniejszej sprawie okres są kwoty w wysokości 31.200 zł miesięcznie, skoro z opinii biegłych wynikają stawki czynszu dzierżawnego w wyższej wysokości.

Uwzględniając powyższe zasadne jest przyjęcie, że za okres od dnia 16 lutego 2007 r. do dnia 17 sierpnia 2008 r., roszczenie strony powodowej było usprawiedliwione do kwoty 560.154 zł (31,200 zł x 17 miesięcy plus 1.026 zł x 29 dni).

VI. Pomimo powyższego apelacja strony pozwanej jest uzasadniona i musi prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa.

Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd Apelacyjny, (...) S.A. w dniu 21 października 2011 roku dokonała na rzecz Skarbu Państwa zapłaty kwoty 1.241.497,85 zł, w związku z zawarciem przez stronę powodową umowy dzierżawy z (...) sp. z o.o. Zapłata owej kwoty stanowiła przy tym, zgodnie z wolą stron umowy dzierżawy oraz samej strony pozwanej, realizację zobowiązania (...) S.A., wynikającego z bezumownego korzystania z nieruchomości na górze Ś.. (...), a kwota zapłacona miała zostać, w razie zasądzenia przez Sąd wyższej sumy, zaliczona na poczet wynagrodzenia, ustalonego wyrokiem. (...) S.A. zastrzegła sobie zwrot owej kwoty na wypadek oddalenia przez Sąd żądania Skarbu Państwa w przedmiocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Jak słusznie zarzuca w apelacji strona pozwana, Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż w/w kwota stanowiła jedynie zabezpieczenie roszczeń Skarbu Państwa wobec (...) S.A., skoro literalna treść umowy („zapłata przez (...) S.A. w W. tytułem części wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy kwoty w wysokości 1 241 497,85 zł”) oraz okoliczności i cel jej zawarcia (umożliwienie objęcia w dzierżawę przedmiotowej nieruchomości przez (...)) wskazują, że powyższa suma nie stanowiła kwoty gwarancyjnej dla zabezpieczenia roszczeń Skarbu Państwa. Powyższe wynika nadto z tytułu przelewu owej sumy, w którym wskazane zostało, że chodzi o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Samo zastrzeżenie zwrotu zapłaconej kwoty nie może oznaczać, że zamiarem (...) S.A. i Skarbu Państwa nie było dokonanie częściowej zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Powyższe wskazuje natomiast, że strona pozwana, która negocjowała roszczenie Skarbu Państwa i utrzymywała, że nie jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w trosce o swoje interesy, zapewniła sobie możliwość zwrotu spełnionego świadczenia, kierując się dyspozycją art. 411 pkt 1 k.c. Nadto zaznaczyć należy, że zgodne oświadczenia pełnomocników stron na rozprawie apelacyjnej potwierdzają powyższy sposób wykładni zapłaty przez stronę pozwaną na rzecz Skarbu Państwa kwoty 1.241.497,85 zł.

W świetle powyższego, zaoferowany przez strony materiał dowodowy nie dawał podstaw do odmiennej od wyżej wskazanej wykładni oświadczeń woli stron związanych z zapłatą w/w kwoty (art. 65 kc).

Skoro zatem (...) S.A. zapłaciła już na rzecz Skarbu Państwa tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości kwotę przewyższającą świadczenie, które miałyby zostać zasądzone z tego tytułu w niniejszej sprawie, to zasadne jest przyjęcie, iż świadczenie to zostało już spełnione, co musi prowadzić do oddalenia powództwa w całości.

VII. Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 kpc i art. 385 kpc, zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego i powództwo oddalił, oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, kwotę 7.200 zł tytułem kosztów procesu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, a na zasądzone koszty składa się kwota uiszczonej przez stronę pozwaną tytułem opłaty od apelacji (27.097 zł) oraz opłata tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zawodowego (5.600 zł), ustalona w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust.1 pkt 2 cyt. wyżej rozporządzenia. W pozostałej części, w zakresie kosztów związanych z wydatkami na opinie biegłego, wobec braku podstaw do ściągnięcia poniesionych w tym zakresie wydatków od powodowego Skarbu Państwa, stwierdzono, iż koszty postępowania apelacyjnego ponosi Skarb Państwa.