

Sygn. akt I ACa 1449/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSA Józef Wąsik
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko A. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 1072/12

**1/ zmienia wyrok w zaskarżonej części przez nadanie jej treści:**

**II. zasądza od pozwanego A. C. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 40 949,12 zł (czterdzieści tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć 12/100 złotych) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:**

**- 38 793, 53 zł od dnia 11 lipca 2011r. do dnia zapłaty;**

**- 2.155,59 zł od dnia 11 grudnia 2011r. do dnia zapłaty;**

**III. oddala powództwo w pozostałej części;**

**IV. zasądza od pozwanego A. C. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 1477,92 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt siedem 92/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

V. **nakazuje ściągnięcie od pozwanego A. C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 736,20 zł (siedemset trzydzieści sześć 20/100 złotych) tytułem pokrycia wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;**

VI. **nakazuje ściągnięcie od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 1468,10 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt osiem 10/100 złotych) tytułem pokrycia wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.**

**2/ oddala apelację w pozostałej części;**

**3/ zasądza od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanego A. C. kwotę 810 zł (osiemset dziesięć złotych), tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**4/ nakazuje ściągnięcie od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 3 830, 45 zł. (trzy tysiące osiemset trzydzieści 45/100 złotych) tytułem części opłaty sądowej od apelacji od ponoszenia której pozwany był zwolniony.**

**I ACa 1449/14**

## UZASADNIENIE

**Powód Gmina Miejska K.** domagała się zasądzenia od pozwanego A. C. kwoty 122 537,79 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obr. (...) P. o pow. 880 m2, objętej księgą wieczystą nr (...), wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- kwoty 115 704,17 zł od dnia 11.07.2011 roku do dnia zapłaty,

- kwoty 6 833,62 zł od dnia 11.12.2011 roku do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie pozwu powód podał, że jest właścicielem opisanej wyżej nieruchomości. Nieruchomość ta do końca roku 1993 była dzierżawiona przez A. B. na podstawie umowy dzierżawy. Od lat 90-tych teren ten znajdował się w posiadaniu zależnym pozwanego na podstawie ustnego porozumienia z dzierżawcą. W dniu 01 marca 2010 roku zapadł wyrok nakazujący pozwanemu usunięcie ze spornej działki znajdujących się tam rzeczy i wydanie jej powodowi. Nieruchomość została protokolarnie zwrócona powodowi w dniu 05.09.2011 roku.

Powód, w związku z bezumownym korzystaniem przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości, obciążył pozwanego należnością na mocy przepisu art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Wysokość opłaty ustalona została na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta K. z dnia 25 lutego 2004 roku w sprawie sposobu naliczania wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiących własność, współwłasność bądź będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej K. w związku z zarządzeniem Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 07 września 2007 roku w sprawie ustalania stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej K. **zwanych też dalej zarządzeniami Prezydenta..**

Naliczona opłata wyniosła: **1/** 2 707,42 zł za okres od 16.07.2008 roku do 11.09.2008 roku w kwocie stanowiącej 100% czynszu dzierżawnego. Do zapłaty tej kwoty oraz do wydania nieruchomości pozwany został wezwany pismem z dnia 18 lipca 2008 roku; **2/** 112 996,75 zł za okres od 12.09.2008 roku do 10.05.2011 roku w kwocie stanowiącej 300% czynszu dzierżawnego. Pozwany został wezwany do zapłaty tej kwoty pismem z dnia 05.06.2011 roku, gdzie wyznaczono pozwanemu termin zapłaty należności na dzień 10.07.2011 roku, **3/** 6 833,62 zł za okres od 11.05.2011 roku do 01.09.2011 roku. Pozwany został wezwany do zapłaty w/w kwoty pismem z dnia 25.10.2011 roku, gdzie wyznaczono pozwanemu termin zapłaty należności na dzień 10.12.2011 roku.

Powód dodał, że o fakcie użytkowania przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego powziął wiadomość z pisma z dnia 11.02.2008 roku oraz, że nigdy nie wyrażał zgody na udostępnienie przez A. B. nieruchomości osobie trzeciej a on sam o udostępnieniu nieruchomości innej osobie nie informował.

**Pozwany A. C.** wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że był posiadaczem zależnym nieruchomości w dobrej wierze, gdyż posiadał nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy zawartej z A. B.. Na terenie nieruchomości pozwany warsztat samochodowy. Podniósł pozwany zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda kwoty 162 000,00 złotych, należnej mu od powoda tytułem nakładów poniesionych w związku z utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie. W szczególności pozwany wybudował na terenie nieruchomości wiatę stalową, którą zdemontował przed przekazaniem nieruchomości stronie powodowej, wybudował ganek z pustaków, profesjonalny kanał w części garażowo – warsztatowej, urządził i wyposażył szatnię, łazienkę i ubikację, wykonał instalację elektryczną w domu i garażu, instalację c.o. z piecem, wyrównał i wypoziomował całość terenu przez jego utwardzenie, w tym utwardził grunt na linii dojazdowej do budynku mieszkalnego, wykonał wylewkę przed wejściem do domu, urządził w domu kuchnię i łazienkę. Pozwany zarzucił, że powód nie chciał uregulować z nim stanu prawnego posiadania przez niego nieruchomości oraz, że chciał wydać nieruchomość powodowi w dniu 17 grudnia 2010 roku tj. w terminie wynikającym z orzeczenia sądu i w tym terminie de facto opuścił nieruchomość, która nie była zamykana i zabezpieczona.

Powód podniósł zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego z tytułu nakładów na nieruchomość.

**Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2014 r, sygn. akt IC 1072/12, Sąd Okręgowy w Krakowie:** **I/** umorzył postępowanie co do żądania zapłaty kwoty 4 678, 03 zł, z ustawowymi od dnia 11 grudnia 2011r, **II/** zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 117.859,76 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: a/ 115.704,17 zł od dnia 11 lipca 2011r, b/ 2.155,59 zł od dnia 11 grudnia 2011r, **III/** zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.153,24 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu, **IV,** nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 2.116,13 zł tytułem pokrycia wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa; **V/** nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 88,17 zł, tytułem pokrycia wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił co następuje.

Powód jest właścicielem działki nr (...), obr.(...) P. o pow. 880 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr (...) i był nim w okresie od 16 lipca 2008 roku do 05 września 2011 roku. Nieruchomość ta była przedmiotem umowy dzierżawy zawartej pomiędzy powodem, jako wydzierżawiającym a A. B. jako dzierżawcą. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 3 lat od 01.01.1991 roku do 31.12.1993 roku . Zgodnie z § (...) umowy dzierżawca nie mógł oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani poddzierżawić. W razie naruszenia tego postanowienia wydzierżawiającemu służyło prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

A. B. zawarł z pozwanym ustną umowę poddzierżawy nieruchomości. Początkowo przez okres ok. 2, 3 lat pozwany w imieniu A. B. regulował należności wobec powoda, wynikające z faktu korzystania z terenu, a następnie zaprzestał regulowania tych należności i A. B. zaczął dostawać upomnienia. Na tym terenie tym pozwany prowadził działalność gospodarczą – naprawa samochodów i handel częściami samochodowymi. A. B. utracił dostęp do nieruchomości. Nie był wpuszczany na posesję przez pozwanego. Pozwany nie miał zgody Gminy Miejskiej K. na poddzierżawę przedmiotowej nieruchomości. Pozwany nie pamięta kiedy usunął z terenu nieruchomości składowane tam części i samochody, wiaty oraz kiedy posprzątał tę nieruchomość.

W dniu 29.12.2006 roku A. B. zwrócił się do Gminy Miejskiej K. o przejęcie od niego przedmiotowej działki podając, że nie stać go na bezumowne korzystanie z niej. Wniosek swój ponowił w dniu 31.08.2007 roku.

Pismami z 01.02.2007 roku i 28.09.2007 A. B. był informowany przez Urząd Miasta K. o zajmowaniu działki bez tytułu prawnego.

Pozwany pismem z dnia 11.02.2008 roku poinformował (...), że od lat 90-tych nieprzerwanie użytkuje przedmiotową nieruchomość, którą otrzymał w posiadanie od dzierżawcy A. B.. Podał, że chce usankcjonować prawnie istniejący od lat stan faktyczny oraz, że wyraża chęć zakupu terenu. Pismem z dnia 18.07.2008 roku Urząd Miasta K. – Wydział Skarbu Miasta wezwał pozwanego do wydania przedmiotowej nieruchomości w dniu 11.09.2008 roku po uprzednim jej uporządkowaniu tj. usunięciu z niej znajdujących się tam obiektów. W piśmie tym pozwany A. C. został również poinformowany, że do czasu wydania użytkowanego terenu powód będzie naliczał wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zgodnie z wymienionym na wstępie Zarządzeniem Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 25 lutego 2004 r, w wysokości 100% stawki czynszu dzierżawnego. W przypadku niewydania nieruchomości w terminie wynagrodzenie to wynosić będzie 300% stawki czynszu dzierżawnego. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 29 lipca 2008 roku wraz z naliczeniem należnego wynagrodzenia za okres od 01.10.2007 roku do dnia 15 .07.2008 roku.

W dniu 11.09.2008 roku służby powoda przeprowadziły oględziny na terenie przedmiotowej nieruchomości. Ustalono, że na jej terenie prowadzony jest warsztat mechaniczny ze sprzedażą części samochodowych. Pozwany oświadczył, że to on użytkuje nieruchomość na podstawie ustnej umowy z p. B. wnosząc z tego tytułu opłaty. Wykonano wówczas dokumentację fotograficzną nieruchomości. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze K. w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K., wyrokiem z dnia 01.03.2010 roku, sygn. I C 126/09/P, nakazał pozwanemu A. C. aby wydał powodowi w terminie 3 miesięcy od daty prawomocności orzeczenia nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o pow. 880 m2 i usunął z jej terenu samochody, części samochodowe, blaszane wiaty i budynki magazynowe.

W związku z wyznaczonym na dzień 05.11.2010 roku terminem przejścia nieruchomości zgodnie z zapadłym wyrokiem, pozwany zwrócił się do Wydziału Skarbu Miasta (...) o przesunięcie terminu dobrowolnego wydania nieruchomości na dzień 17.12.2010 roku, w celu umożliwienia pozwanemu uporządkowania terenu i wywiezienia rzeczy ruchomych oraz niewszczywania terminu egzekucji obowiązku wydania nieruchomości, co naraziłoby pozwanego na dodatkowe koszty. W dniu 17.12.2010 roku na terenie nieruchomości odbyły się kolejne oględziny z udziałem przedstawicieli (...), pozwanego i jego pełnomocnika. Stwierdzono, że teren nieruchomości w dalszym ciągu nie jest uporządkowany, znajdują się na nim części samochodowe, co uniemożliwiło przejście przez (...) nieruchomości. W tej sytuacji Urząd Miasta K. pismem z dnia 15.06.2011 rok wyznaczył pozwanemu kolejny termin wydania nieruchomości na dzień 08.07.2011 roku. Wraz z pismem powód przesłał pozwanemu wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 16.07.2008 roku do 10.05.2011 roku wskazując, że wobec niewydania nieruchomości w dniu 11.09.2008 roku wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości odpowiada 300% obowiązującej stawki czynszu dzierżawnego zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 25 lutego 2004 roku z póź. zm. Odpis pisma został doręczony pozwanemu w dniu 17.06.2011 roku.

Naliczone wynagrodzenie za okres od 16.07.2008 roku do 11.09.2008 roku w kwocie stanowiącej 100% czynszu dzierżawnego wyniosło 2 707,42 zł

Naliczone wynagrodzenie za okres od 12.09.2008 roku do 10.05.2011 roku wyniosło miesięcznie:

- 2,28 zł za 35m2 terenu zajętego na zieleni
- 1 203,75 zł za 75m2 terenu zajętego pod usługi
- 2 097,90 zł za 518 m2 terenu zajętego pod magazyn (skład)
- 137,28 zł za 176 m2 terenu zajętego pod drogę dojazdową
- 94,81 zł za 76 m2 ternu zajętego na cele mieszkalne wraz z zabudowaniami.

Łącznie naliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 12.09.2008 roku do 10.05.2011 roku wyniosło 112 996,75 złotych (miesięcznie 3 536,02 zł)

Pozwany został wezwany do zapłaty w/w kwot w terminie do 10.07.2011 roku.

W dniu 01.08.2011 roku odbyły się kolejne oględziny nieruchomości, z udziałem przedstawicieli powoda, pozwanego i jego pełnomocnika. W protokole podpisanym przez obie strony stwierdzono, że na terenie nieruchomości nadal prowadzone są prace związane z jej porządkowaniem. Sukcesywnie zabierane są i wywożone sprzęty po zakończonej działalności usługowej. Stwierdzono brak możliwości przejścia nieruchomości, wobec jej nieuporządkowania i nieopróźnienia. Pozwany A. zobowiązał się do uporządkowania nieruchomości w terminie do 05.08.2011 roku, na który to dzień wyznaczono kolejny termin wydania nieruchomości. Analogiczny stan stwierdzono w dniu 05.08.2011 roku.

W dniu 01.08.2011 roku pracownik (...) sporządził notatkę służbową na terenie przedmiotowej nieruchomości, w której odnotowana została zmiana sposobu użytkowania nieruchomości, w ten sposób, że teren dotychczas użytkowany na skład samochodów i części samochodowych został uporządkowany i w miejscu tym powstał zieleniec. Na szkicu odnotowano, że teren zajęty pod usługi zajmuje 75 m<sup>2</sup>, pod zieleń 385 m<sup>2</sup>, pod budynki i wiaty magazynowe – 74 m<sup>2</sup> pod skład 941 m<sup>2</sup> pod drogę dojazdową 176 m<sup>2</sup> oraz pod dom mieszkalny (...)(...)

W dniu 05.09.2011 roku odbyło się protokolarne przekazanie przedmiotowej nieruchomości. W protokole stwierdzono, że nieruchomość zabudowana jest murowanym budynkiem mieszkalno – usługowym, który jest w bardzo złym stanie technicznym. Stwierdzono braki w stolarce okiennej i drzwiowej oraz brak drzwi zabezpieczających przed wejściem do budynku. Odnotowano, że obiekt nie posiada instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i gazowej. Wnętrze budynku zostało uprzątnięte. Teren działki został uporządkowany. W protokole strony postanowiły, że wszelkie zobowiązania i należności wynikające z użytkowaniem terenu do dnia przejścia obciążają przekazującego. Wykonano dokumentację fotograficzną nieruchomości.

Pismem z dnia 25.10.2011 roku, doręczonym w dniu 09.11.2011 roku pozwany został wezwany do zapłaty w kwoty 6 833,62 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 11.05.2011 roku do 01.09.2011 roku. Pozwanemu wyznaczono termin zapłaty należności na dzień 10.12.2011 roku.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), w obr. (...) jednostki ewidencyjnej P. przy ul. (...) w K. za okres czasu od 16.07.2008 roku do 05.09.2011 roku wynosi łącznie 117 410,06 zł netto (117 859,76 zł brutto), w tym:

- za okres czasu od 16.07.2008 roku do 11.09.2008 roku - 2 044,10zł netto (2 493,80 zł brutto);
- za okres czasu od 12.09.2008 roku do 28.02.2010 roku – 57 680,74 zł netto
- za okres od 01.03.2010 roku do 10.05.2011 roku – 50 671,37 zł netto
- za okres od 11.05.2011 roku do 05.09.2011 roku – 7.013,85 zł.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy odniósł się w szczególności do opinii biegłego sądowego B. P., która stanowiła podstawę wyliczenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia. Sąd uznał opinię za prawidłową i wyczerpującą a podniesione przez pozwanego zarzuty za niezasadne. Zarzut opracowania opinii przez biegłego w oparciu o aktualnie istniejący stan na gruncie, co miało skutkować błędnym przyjęciem wykorzystania poszczególnych części nieruchomości, Sąd uznał za chybiony. Biegły na stronie 5 opinii zasadniczej wyraźnie wyjaśnił, że opinię oparł na materiałach znajdujących się w aktach sprawy a dotyczących sposobu wykorzystywania terenu przez pozwanego. Biegły oparł się na materiale fotograficznym oraz szkicach sporządzanych w czasie wizji lokalnych na terenie nieruchomości przeprowadzonych w dniach 11.09.2008 roku, 01.08.2011 roku, 05.09.2011 roku, w obecności pozwanego. Wśród materiału dowodowego, na którym oparł się biegły, znajdowały się również pisma (...) z 20.05.2011 r, w których (...) wyliczając kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w poszczególnych okresach czasu z dokładnością wskazywał powierzchnię zajmowaną na poszczególne cele. Pisma te zostały doręczone pozwanemu a ten nie kwestionował zawartych tam danych. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że z obraz utrwalony na

fotografiach, wykonanych podczas wizji w dniu 11.09.2008 r, przeczy twierdzeniu pozwanego, że części samochodowe były przechowywane wyłącznie w ściśle określonych miejscach a zatem, że powierzchnia przyjęta jako magazyn jest nieprawidłowa. Na zdjęciach widoczne są również parkujące na ternie posesji samochody. O tym, że biegły sadowy sporządzając opinię nie opierał się na aktualnym stanie zagospodarowania nieruchomości świadczy również to, że zróżnicował w opinii w poszczególnych okresach sposób korzystania z nieruchomości przez pozwanego, tak jak wynikało to z dokumentów.

***Oceniając dokonane ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo – w części podtrzymanej przez powoda – za uzasadnione.***

Powód wykazał, że pozwany w okresie od 16.07.2008 roku do 01.09.2011 roku posiadał nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), w obr.(...)P. o pow. 880 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr (...). Nieruchomość ta była i jest własnością powoda a pozwany nie miał skutecznego względem powoda (właściciela) tytułu prawnego do korzystania z tej nieruchomości. Nieruchomość pozwany wykorzystywał na cele prowadzenia działalności gospodarczej (warsztat samochodów). Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu pozwanego, jakoby wobec zawarcia umowy poddzierżawy z A. B., pozwany był posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze. Sąd podkreślił, że umowa poddzierżawy, jaka została zawarta pomiędzy pozwanym a wcześniejszym dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości, wywołała skutki prawne jedynie pomiędzy stronami tej umowy i nie rodziła żadnych skutków wobec właściciela nieruchomości – powoda. Umowa ta nie tworzyła dla pozwanego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, skutecznego względem właściciela. Ani A. B. ani pozwany nie zwracali się do powoda o udzielenie zgody na poddzierżawienie nieruchomości. W tych okolicznościach pozwanego należy uznać za posiadacza zależnego nieruchomości w zakresie dzierżawy, nie mającego tytułu prawnego wobec właściciela, do którego to posiadacza stosuje się przepis art. 230 k.c. Pozwanego należy uznać za posiadacza w złej wierze, gdyż brak jest okoliczności w sprawie, które czyniłyby usprawiedliwionym przekonanie pozwanego, że posiada nieruchomość w sposób zgodny z prawem wobec właściciela. Pozwany wiedział, że właścicielem nieruchomości jest powód, zdawał sobie sprawę z faktu nieuregulowania prawnego sytuacji faktycznej panującej na gruncie, co najmniej dnia 11.02.2008 roku, czyli od dnia złożenia przez pozwanego pisma w (...) w sprawie „usankcjonowania stanu prawnego istniejącego na gruncie od wielu lat”. Oświadczenia złożone przez pozwanego w tym piśmie wyraźnie wskazują na wiedzę pozwanego w tym zakresie i rodzaj wątpliwości interpretacyjnych.

Ponieważ pozwany posiadał przedmiotową nieruchomość w okresie objętym pozwem jako posiadacz zależny w złej wierze obowiązany jest do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia. Obowiązek taki wynika z przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Wysokość wynagrodzenia została ustalona w oparciu o opinię biegłego sądowego i wynosi ona za wskazany okres łącznie 117 859,76 zł brutto), w tym:

Podstawę ustalenia wysokości tego wynagrodzenia stanowiły zarządzenia Prezydenta, co nie budzi zastrzeżeń. Przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością stanowiącą własność Gminy Miejskiej K.. Pozwany, pismem doręczonym w dniu 29.07.2008 r, został wezwany do wydania przedmiotowej nieruchomości właścicielowi, czego nie uczynił do dnia 05.09.2011 roku. W piśmie tym pozwany został również poinformowany, że w przypadku niewydania terenu do dnia 11.09.2008 roku strona powodowa naliczy pozwanemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości odpowiadającej 300% stawki czynszu dzierżawnego ze wskazaniem podstawy naliczenia tego wynagrodzenia. Uznać zatem należy, że pozwany, który odebrał to pismo osobiście w dniu 29.07.2008 r, miał pełną świadomość stanu prawnego oraz tego, że nie wydając nieruchomości pozwanemu będzie obowiązany do zapłaty wynagrodzenia we wskazanej wysokości. Decyzję pozwanego o zaniechaniu obowiązku zwrotu nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego wobec właściciela należy uznać za dorozumianą zgodę pozwanego na taki sposób uregulowania sposobu naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, tym bardziej, że pozwany na przestrzeni lat nie podnosił w tym zakresie żadnych zastrzeżeń i nieruchomość nadal posiadał. Za nieudowodnione uznał Sąd Okręgowy twierdzenie pozwanego, że zaoferował powodowi nieruchomość w stanie zgodnym z opisanym w wyroku nakazującym wydanie nieruchomości w terminie wcześniejszym, niż data protokolarnego przekazania tej nieruchomości. Ciężar dowodu w tym zakresie obciążał pozwanego z mocy art. 6 k.c. ponieważ strona powodowa dla

wykazania kiedy nieruchomość została przekazana przedstawiła protokół z dnia 05.09.2011 roku podpisany przez obie strony.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo co do kwoty ostatecznie dochodzonej przez powoda i zasądził na jego rzecz od pozwanego kwotę 117 859,76 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 16.07.2008 roku do 01.09.2011 roku na mocy art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Odsetki ustawowe od kwot 115 704,17 zł od dnia 11.07.2011 roku oraz od kwoty 2 155,59 od dnia 11.12.2011 roku złotych Sąd zasądził na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. Pozwany był wzywany wcześniej do zapłaty w/w kwot i wyznaczono pozwanemu w tym celu terminy odpowiednio 10.07.2011 roku i 10.12.2011 roku. Po tych datach pozwany był zatem w opóźnieniu.

Wobec częściowego cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia przez powoda tj. w zakresie żądania zasądzenia kwoty 4 678,03 złote wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od dnia 11.12.2011 roku do dnia zapłaty postępowanie w tej części podlegało umorzeniu na podstawie przepisu art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. (postanowienie zawarte w pkt I wyroku).

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia Sąd Okręgowy uznał, że jest od bezskuteczny. Procesowy zarzut w tym zakresie nie został poparty złożeniem przez pozwanego wobec strony powodowej materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu tej wierzytelności, a dopiero złożenie takiego oświadczenia mogłoby prowadzić do wzajemnego umorzenia obu wierzytelności do wysokości niższej z nich (art. 499 k.c. i art. 498 k.c.). Zarzut potrącenia został zgłoszony w piśmie procesowym doręczonym pełnomocnikowi strony powodowej. Pełnomocnictwo procesowe swym zakresem nie obejmuje uprawnień pełnomocnika do przyjmowania oświadczeń materialnoprawnych o potrąceniu wierzytelności ze skutkiem dla mocodawcy (art. 91 k.p.c.). Oświadczenie takie nie zostało również złożone w obecności drugiej strony na rozprawie. Nawet gdyby przyjąć – wywodzi dalej Sąd Okręgowy – że przedmiotowe oświadczenie zostało skutecznie złożone, to powód podniósł zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego z tytułu ewentualnych nakładów na nieruchomość powołując się na przepis art. 229 § 1 k.c. Zarzut ten jest uzasadniony. Skoro zwrot nieruchomości nastąpił w dniu 05.09.2011 roku, to zgłoszenie roszczenia z tytułu nakładów w dniu 25.10.2013 roku należy uznać za przedawnione jako zgłoszone po upływie roku od zwrotu nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o przepisy art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. oraz art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę w 0,96 części, gdyż w zakresie w jakim pozew został cofnięty stroną powodową należy traktować jako przegrywającą sprawę. Pozwany wygrał zatem sprawę w 0,04 części.

O kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa orzeczono na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 w zw. z art. 100 k.p.c. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010.90.594 z póź. zm.).

Wyrok Sądu I instancji **zaskarżył w całości pozwany apelacją**, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zakresie ustalenia, iż pozwany był posiadaczem zależnym w dobrej wierze;

2/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z treścią zeznań powołanego w sprawie świadka A. B. oraz wyjaśnieniami pozwanego, a także dowodami z dokumentów, polegające na przyjęciu przez Sąd tezy, że pozwany zajmował nieruchomość w złej wierze oraz, że nie chciał dobrowolnie wydać nieruchomości w terminie wynikającym z wyroku eksmisyjnego,

3/ naruszenie przepisów prawa procesowego, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów, w konsekwencji przyjęcia założenia, że pozwany nie wykazał, iż posiada nieruchomość w złej wierze;

4/ naruszenie prawa procesowego przez oddalenie przez Sąd wniosku dowodowego o uzupełnienie treści opinii biegłego sądowego, po dokonaniu oględzin przedmiotowej nieruchomości z udziałem pozwanego, celem oznaczenia

powierzchni działki służących różnemu przeznaczeniu oraz wyliczenia wysokości nakładów koniecznych poniesionych przez pozwanego.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w punktach II, III, IV i V, przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego Kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

### **SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.**

Zarzuty apelującego są w całości bezzasadne.

**1/** Brak jest podstaw do przyjęcia sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Zarzut pozwanego dotyczy, w szczególności, przyjęcia przez Sąd Okręgowy za udowodnione takich faktów, które doprowadziły do oceny, iż pozwanemu nie przysługuje skuteczny względem właściciela tytułu prawny do zajmowania przedmiotowej nieruchomości oraz, że doszło do obalenia domniemania z art. 7 k.c., co w konsekwencji nakazywało przyjąć Sądowi, że pozwany był posiadaczem nieruchomości powoda w złej wierze.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe. Sąd ten, w oparciu o zeznania świadka A. B., prawidłowo ustalił, że świadek B. wydał dzierżawioną przez siebie nieruchomość pozwanemu, na mocy zawartej z nim umowy poddzierżawy. Trafnie też ocenił Sąd, że zawarcie takiej umowy prowadziło do nawiązania stosunku zobowiązaniowego wyłącznie pomiędzy jej stronami, to jest A. B., jako wydzierżawiającym, i A. C., jako dzierżawcą. W oparciu o przedmiotową umowę nie doszło natomiast do nawiązania stosunku zobowiązaniowego pomiędzy pozwanym a powodem. Dla uznania, że poddzierżawca posiada tytuł prawny do władania rzeczą, skuteczny względem jej właściciela, konieczna jest zgoda tegoż właściciela, na poddzierżawę wyrażona, choćby blankietowo, w umowie dzierżawy. Tymczasem, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, powód nie był stroną umowy poddzierżawy, nie wiedział o jej zawarciu i nie wyraził na nią zgody, przeciwnie zastrzegł w umowie z dzierżawcą zakaz poddzierżawy. Tym samym pozwany, jako posiadacz nieruchomości, nie nabył skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, co stanowi spełnienie pierwszej z przesłanek dochodzenia roszczenia właściciela przeciwko posiadaczowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c. i art. 230 k.c.)..

**2/** Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu I instancji jak chodzi o przyjęcie, że pozwany był posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Jakkolwiek w polskim systemie prawnym istnieje domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), to okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie przeprowadzonych dowodów, pozwalają na przyjęcie, że doszło do obalenia tego domniemania. Brak jest ustawowej definicji dobrej i złej wiary. W orzecznictwie przyjmuje się, że dobra wiara oznacza stan psychiczny osoby (określonego podmiotu prawnego) wyrażający się w błędnym, ale usprawiedliwionym jej przekonaniu o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego lub też sytuacji istotnej z punktu widzenia prawa, mimo że rzeczywisty stan prawny obiektywnie oceniany jest odmienny. Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które – które racjonalnie ocenione – wskazują, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. W przypadku roszczeń uzupełniających z art. 225 k.c. istotne znaczenie ma stan świadomości posiadacza nie tylko w chwili objęcia rzeczy w posiadanie, ale przez cały okres posiadania. W złej wierze – jak chodzi o posiadacza samoistnego – jest ten kto wie albo wiedzieć powinien (przy dołożeniu należytej staranności) że prawo własności przysługuje nie jemu lecz innej osobie. W przypadku poddzierżawcy nieruchomości, w złej wierze, względem właściciela będzie ten kto wie, albo powinien wiedzieć, że właściciel nie wyraził zgody na zawarcie przez dzierżawcę umowy poddzierżawy. Przyjąć należy, że przedsiębiorca wydzierżawiający nieruchomość na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, w ramach zwykłej staranności, winien potwierdzić z dzierżawcą charakter swoich uprawnień względem właściciela nieruchomości. Pozwany, jak twierdzi, nie interesował się charakterem i zakresem uprawnień dzierżawcy A. B. do nieruchomości. Tym samym istnieją podstawy do przypisania mu złej wiary już w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie w wykonaniu



umowy dzierżawy. Tłumaczenie pozwanego, iż zawierając umowę z A. B. był przekonany tym, że A. B. ma zgodę na poddzierżawienie nieruchomości nie wytrzymuje krytyki. Przed poddzierżawieniem nieruchomości pozwany mógł i powinien był zapoznać się z treścią umowy dzierżawy, którą A. B. zawarł z powodem w dniu 26.06.1991 r, a z której wyraźnie wynikał zakaz poddzierżawy.

Powyższa konstatacja nie ma jednak w sprawie znaczenia zasadniczego. Należy bowiem pamiętać, że powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 16 lipca 2008 do 1 września 2011 r. W tym przedziale czasowym stan świadomości pozwanego, co do braku jakichkolwiek uprawnień względem powoda do władania nieruchomością, nie budzi wątpliwości. Sąd Okręgowy ustalił treść pisma pozwanego do powoda z dnia 19 lutego 2008 r, w którym pozwany wnosił o prawne usankcjonowanie istniejącego stanu faktycznego. Pozwany sam określał się „faktycznym” jedynie dzierżawcą a ubiegał się o uzyskanie skutecznego względem właściciela tytułu prawnego do władania nieruchomością. Brak takiego tytułu, był zatem dla pozwanego oczywisty w dacie wystosowania tego pisma. Pozwany był zatem posiadaczem w złej wierze i – zgodnie a treści art. 225 w zw. z art. 224 § 1 k.c. i art. 230 k.c. – winien jest powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, za wskazany w pozwie okres.

**3/** Zdaniem Sądu Apelacyjnego, bezzasadne są również te zarzuty pozwanego, które zmierzają do podważenia prawidłowości ustaleń Sądu I instancji co do wysokości należnego powodowi wynagrodzenia – w części dotyczącej zróżnicowania przez Sąd Okręgowy, za biegłym B. P., stawek czynszu dzierżawnego, których wysokość uzależniona była od sposobu użytkowania przez pozwanego poszczególnych części nieruchomości w różnych okresach czasu. Nie ma racji pozwany, jakoby biegły odniósł swoje wyliczenia do aktualnego sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Problem ten został szeroko i wyczerpująco wyjaśniony w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Biegły B. P. wyraźnie stwierdził, że w związku z tym, że działka na przestrzeni lat zmieniała swój wygląd, opierał się na szkicach i wyliczeniach metrażowych wynikających „z wizytacji działki przez przedstawicieli Gminy”. Ponadto biegły dokonał oględzin działki, jednakże w czynności tej nie uczestniczył ani pozwany ani jego pełnomocnik. W swojej opinii podstawowej biegły wyraźnie wskazał, że w związku ze zmianą w faktycznym użytkowaniu działki przez pozwanego, Gmina zmieniała okresowo stawki czynszu przypisując ich wysokość jednostkową do danego typu użytkowania. Wyliczenia gminy biegły uznał za odpowiadające szkicom i fotografiom wykonanym w trakcie kolejnych oględzin nieruchomości z dnia 11 września 2008 r, 1 sierpnia 2011 r i 5 września 2011 r. Wbrew wywodom pozwanego biegły w swoich obliczeniach uwzględnił zmianę sposobu użytkowania nieruchomości, polegającą na powiększeniu terenu zielonego z 35 m<sup>2</sup> do 385 m<sup>2</sup>, kosztem powierzchni przeznaczonych na skład/magazyn, (por. k. 109 111,112 opinii), co oczywiście ma wpływ na znaczące obniżenie wysokości wynagrodzenia. Pozwany nie wykazał, by ta zmiana w użytkowaniu gruntu nastąpiła w dacie wcześniejszej niż przyjęta przez biegłego. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że pozwany nie kwestionował sporządzonych przez przedstawicieli powoda protokołów oględzin nieruchomości, ani wykonanych szkiców i fotografii. Sam, w toku postępowania, oświadczył, że nie pamięta kiedy usunął z terenu nieruchomości składowane na niej części samochodów i wiaty jak też kiedy posprzątał przedmiotowa nieruchomość. Niezakwestionowanie przez pozwanego materiałów przedłożonych w sprawie przez powoda, dotyczących sposobu i zakresu wykorzystywania nieruchomości przez pozwanego, nie zgłoszenie odmiennych twierdzeń i wniosków dowodowych (art. 6 k.c.), pozwalało na przyjęcie za miarodajne opinii biegłego opartej na danych uzyskanych od powoda.

**4/** Nie może odnieść skutku argument apelującego, jakoby gotów był wydać nieruchomość już w roku 2010, kiedy to w dniu 29 października złożył powodowi oświadczenie w tym przedmiocie (pismo k. 91). Lektura wystąpienia pozwanego w konfrontacji z notatką, sporządzoną w trakcie oględzin nieruchomości w dniu 17 grudnia 2010 r, nie wskazuje, by powód miał możliwość przejęcia nieruchomości w wymienionej dacie. Jak wynika z niezakwestionowanych ustaleń Sadu I instancji w protokołach oględzin nieruchomości, sporządzonych przy udziale pozwanego w dniach 17 grudnia 2010 r i 1 sierpnia 2011 r, wyraźnie zaznaczono, że teren nieruchomości nie został uporządkowany i znajdowały się na nim części samochodowe. W tych okolicznościach pismo pozwanego z dnia 29 października 2010 r, oferujące powodowi wydanie przedmiotowej nieruchomości w dniu 17 grudnia 2010 r nie stanowi dowodu woli i realnej możliwości wydania nieruchomości w podanym dniu. Pozwany, mimo deklaracji zawartych w w/w piśmie, nie uporządkował gruntu i nie zabrał swoich rzeczy ruchomych z terenu posesji, mimo, że obowiązek taki został na niego

nałożony wyrokiem Sadu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 1 marca 2010 r. Słusznie też zauważył Sąd Okręgowy, że pozwany nie wykazał aby w innym terminie – wcześniej niż 5 września 2011 roku – oferował powodowi przejęcie posiadania nieruchomości a powód, w sposób nieusprawiedliwiony, odmówił jej przejęcia. Tym samym nie budzi też zastrzeżeń okres, za jaki Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda od pozwanego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

5/ Trudno przyjąć, że pozwany skutecznie podniósł względem powoda zarzut potrącenia wierzytelności wzajemnej wynikającej z dokonania nakładów na nieruchomość powoda. W piśmie z dnia 21 listopada 2013 r (k. 200-202) brak jest wskazania wysokości wierzytelności, która pozwany chciałby potrącić z będącą przedmiotem procesu wierzytelnością. Tym samym fakt podpisania tego pisma osobiście przez pozwanego i doręczenie jego odpisu bezpośrednio do rąk prezydenta Miasta K., nie ma znaczenia. Przedstawiona do potrącenia wierzytelność musi być określona bądź przez dokładne wskazanie potrącannej kwoty, bądź też przez takie jej określenie, że suma wierzytelności może być – bez jakichkolwiek wątpliwości – wyliczona. Kwota 162 000 zł, jako wartość wierzytelności przedstawionej do potrącenia, pojawiła się po raz pierwszy w piśmie z dnia 3 marca 2014 r (k. 225). Pismo to zostało podpisane przez pełnomocnika pozwanego i doręczone pełnomocnikowi powoda – r. pr. S. S. (k. 227). Rację ma Sąd Okręgowy, o ile przyjmuje, że pełnomocnik pozwanego, legitymujący się zwykłym pełnomocnictwem procesowym, nie był w niniejszej sprawie umocowany do złożenia imieniem pozwanego oświadczenia o potrąceniu. Jakkolwiek oświadczenie o potrąceniu może być zarówno złożone, jak i odebrane także przez pełnomocnika, to jednak nie stanowi w tym zakresie wystarczającego umocowania pełnomocnictwo procesowe, bowiem zakres umocowania określony w art. 91 k.p.c. nie uprawnia pełnomocnika procesowego, z mocy ustawy, do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu, ani do odbierania takich oświadczeń. Oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia zarzutu potrącenia wierzytelności wzajemnej może być oczywiście złożone w sposób dorozumiany (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2004 r, (I CK 204/04, OSNC 2005/10/176), jednakże istnienie takiego dorozumianego zastrzeżenia musi zostać wykazane na ogólnych zasadach (art. 6 k.c.), czemu pozwany nie sprostał.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji samo przedawnienie wierzytelności przedstawionej do potrącenia nie stoi na przeszkodzie dokonaniu potrącenia, to jest osiągnięcia skutku o jakim mowa w art. 498§ 2 k.c. Jak bowiem wynika z treści art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Powyższa przesłanka byłaby najpewniej spełniona w niniejszej sprawie, jednakże na przeszkodzie uwzględnieniu zarzutu potrącenia stoją inne jeszcze przyczyny. Trzeba wziąć pod uwagę, że pełnomocnik powoda, w piśmie z dnia 24 marca 2014 r, zaprzeczył by spełnione zostały przesłanki rozliczenia nakładów pozwanego, określone w art. 226 k.c. Zwrócił uwagę, że nawet jeśli pozwany rzeczywiście dokonał prac, które wyszczególnił w swoim piśmie z dnia 3 marca 2014 r, to mogłyby one ulec rozliczeniu jedynie wówczas, gdyby powód bezpodstawnie wzbogacił się kosztem pozwanego. Taka sytuacja nie ma miejsca, zdaniem powoda, gdyż pozwany zwrócił nieruchomość w stanie zrujnowanym, budynki nadają się wyłącznie do rozbiórki (brak stolarki drzwiowej, zniszczona stolarka okienna, brak instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, co.). Koszty rozbiórki będzie musiał ponieść powód, który w żaden sposób nie został wzbogacony. W tej sytuacji stwierdzić należy, że rzeczą pozwanego było wykazanie, że nakłady wyszczególnione w piśmie z dnia 3 marca 2014 r zostały rzeczywiście dokonane, wskazanie okoliczności i daty ich dokonania (dla umożliwienia sądowi oceny ich charakteru: konieczne/użyteczne) jak też i tego, że ich dokonanie doprowadziło do wzrostu wartości nieruchomości powoda. Żadnej z tych przesłanek pozwany nie wykazał, nie podnosił nawet twierdzeń w tym przedmiocie. Tym samym nawet gdyby przyjąć – do czego brak podstaw – że pozwany prawidłowo złożył zarzut potrącenia, zarzut ten musiałby zostać pominięty z przyczyn niewykazania istnienia wierzytelności wzajemnej (art. 6 k.c.).

6/ Jak wynika z powyższych uwag zarzuty apelującego nie są uzasadnione. Apelacja pozwanego musiała jednak odnieść częściowy skutek, ponieważ Sąd Okręgowy w Krakowie dopuścił się naruszenia prawa materialnego – które to uchybienie Sąd Apelacyjny winien wziąć pod uwagę z urzędu. Uchybienie to polega na dokonaniu błędnej wykładni art. 225 w zw. z art. 224 § 1 k.c. przez niewłaściwe rozumienie pojęcia „wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości”. Sposób ustalania wysokości takiego świadczenia nie budzi żadnych wątpliwości w praktyce orzeczniczej. Właściwym wynagrodzeniem będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi,

gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie obejmuje zatem to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. m.in. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IVCK 273/03, Lex nr 183707). Odmienny sposób obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy musi wynikać z ustawy lub umowy stron.

W niniejszej sprawie powód wyliczył obciążające pozwanego wynagrodzenie przy zastosowaniu stawek przewidzianych w zarządzeniu Prezydenta miasta K. z dnia 25 lutego 2004 roku w sprawie sposobu naliczania wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiących własność, współwłasność bądź będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej K. w związku z zarządzeniem Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 07 września 2007 roku w sprawie ustalania stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej K.. Zgodnie z tym zarządzeniem powód, a za nim biegły i Sad I instancji, za okres od dnia 12 sierpnia 2008 roku, czyli od daty wezwania pozwanego przez powoda o wydanie nieruchomości ustalili wynagrodzenie na poziomie 300% stawki podstawowej. Świadczenie to stanowi *sui generis* karę cywilną za niewydanie nieruchomości mimo uzasadnionego wezwania ze strony właściciela. Jest świadczeniem jakościowo i ilościowo różnym od czynszu dzierżawnego wyliczonego wedle obowiązujących na terenie K. stawek rynkowych. Brak jest podstaw, by należne powodowi od pozwanego wynagrodzenie obliczać z uwzględnieniem tej reguły. Tego rodzaju sankcje cywilne powód, na wypadek niewykonania obowiązku zwrotu rzeczy, może stosować w umowach ze swoimi kontrahentami – nie są one jednak prawem powszechnie obowiązującym. Postanowienia zarządzenia Prezydenta nie odnoszą się do powoda, którego z Gminą nie łączy żaden stosunek prawny. Dlatego też Sąd Apelacyjny obniżył wynagrodzenie należne powodowi, kierując się wyliczeniami zawartymi w opinii biegłego, przyjmując do tych wyliczeń za cały okres w pozwie wskazany 100 % stawki wynagrodzenia.

Powyższe uchyczenie Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę z urzędu. Przypomnieć jednak należy, że w początkowej fazie procesu, kurator działający za pozwanego kwestionował dopuszczalność zastosowania przy obliczaniu wynagrodzenia 300% stawki określonej w zarządzeniu prezydenta. Powód natomiast nie twierdził i nie dowodził, jakoby obowiązujące na terenie miasta K. rynkowe stawki dzierżawy, były wyższe niż 100% świadczenia określonego w zarządzeniu. Kwota należna powodowi to 40 949, 12 zł. [por. opinia biegłego k. 165 117. 895, 76 – (2044,10 + 449,70) = 115 365, 96. Ta ostatnia kwota, to wynagrodzenie obliczone przez biegłego według 300% stawki.  $\frac{1}{3}$  z powyższego to 38 455, 32 zł + 2044,10 + 449,70 zł = **44 949, 12 zł.**]

W konsekwencji konieczna okazała się zmiana zaskarżonego wyroku w punktach III-V. Podstawę rozstrzygnięcia stanowią przepisy wskazane przez Sąd Okręgowy, tj. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. oraz art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Jednakże po zmianie zaskarżonego wyroku stroną powodową należy uznać za wygrywającą proces jedynie w 33,4 %, zaś pozwanego w 66,6%. Adekwatnie do tego należało rozliczyć koszty procesu za I instancję. Łączne koszty poniesione przez stronę powodową wyniosły 10 727,00 zł. Na kwotę złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 6 127,00 zł, zaliczka na poczet wynagrodzenia kuratora procesowego- 200,00 zł, zaliczka na wynagrodzenie biegłego – 800,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym według minimalnej stawki przy tej wartości przedmiotu sporu w kwocie 3 600,00 zł.

Łączne koszty pozwanego wyniosły 3 170,00 zł, w tym wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 3 600,00 zł oraz wydatek na opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17,00 zł.

Część kosztów należna stronie powodowej w stosunku do wygranej wynosi 3 582, 80 zł (33,4% z 10 727 zł). Część kosztów należna pozwanemu w stosunku do wygranej wynosi 2 104, 88 zł (3170 złotych ( 66,4 % z 3 600,00 zł) . Po wzajemnym potrąceniu do zasądzenia pozostaje kwota 1477,92 zł do zapłaty przez pozwanego na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu kosztów procesu.

O kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa orzeczono na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 w zw. z art. 100 k.p.c. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010.90.594 z póź. zm.). Koszty te – prawidłowo obliczone przez Sąd I instancji wynoszą 2204,30 zł, w tym (wynagrodzenie biegłego 158,33 zł i 31,97 zł oraz część wynagrodzenie kuratora procesowego 2014 złotych). Należało więc-adekwatnie do wyniku sporu – 33,4 % tej kwoty (736,20 zł) ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego a 66,6% (1 468,10 zł) od powoda.

Sąd Apelacyjny w całości podziela motywy, jakimi kierował się Sąd Apelacyjny uwzględniając w kosztach sądowych, które obciążają pozwanego pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa koszty udziału w sprawie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego.

Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego w powyższej części, zmieniającej wyrok Sądu I instancji, znajduje podstawę w przepisie art. 386 § 1 k.p.c.

W pozostałej części apelacja pozwanego została oddalona – jako bezzasadna (art. 385 k.p.c). Koszty postępowania apelacyjnego rozliczono na zasadzie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. oraz art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., przyjmując za podstawę, że pozwany w postępowaniu apelacyjnym wygrał sprawę w 65%. Koszty pozwanego to kwota 2700 zł. Powód winien zwrócić mu sumę 1755 zł. Koszty powoda to również kwota 2700 zł. Pozwany winien zwrócić mu 945 zł. Różnicę tych sum zasądzono od powoda na rzecz pozwanego. W oparciu o przepis art. 113 ust. 1 w zw. z art. 100 k.p.c. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010.90.594 z póź. zm.) nakazano pobranie powoda od Skarbu Państwa kwotą będącą równowartością 65% opłaty sądowej od apelacji, od ponoszenia której pozwany był zwolniony w całości. .

--	--