

Sygn. akt: I C 952/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Irena Choma
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jolanta Kulpa

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2014 r. w Tarnowie

sprawy z powództwa J. G.

przeciwko Przedsiębiorstwo (...) (...), (...) spółka jawna w B.

o zapłatę

I Zasądza od pozwanego: Przedsiębiorstwo (...) (...), (...) spółka jawna w B. na rzecz powoda J. G. kwotę 265.248,72 zł (dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych 72/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty;

I W pozostałym zakresie powództwo oddala;

I Zasądza od pozwanego: Przedsiębiorstwo (...) (...), (...) spółka jawna w B. na rzecz powoda J. G. kwotę 14.062,50 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu i wydatków oraz kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

I Nakazuje pobrać od pozwanego: Przedsiębiorstwo (...) (...), (...) spółka jawna w B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 51,57 zł tytułem uzupełnienia wydatków.

Przewodniczący:

Sygn. akt I C 952/12

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 13 marca 2014 r. Sądu Okręgowego w Tarnowie**

Powód J. G. w pozwie skierowanym przeciwko stronie pozwanej Przedsiębiorstwo (...) (...), (...) spółka jawna w B. domagał się zapłaty kwoty 269.252 zł. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

Na uzasadnienie powód podał, że w okresie objętym żądaniem pozwu to jest od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku był współwłaścicielem w 1/3 części nieruchomości położonej w B. objętej księgą wieczystą numer (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...). Współwłaścicielem tej nieruchomości w 2/3 częściach był w tym

okresie wspólnik pozwanej spółki E. L.. Nieruchomość została nabyta w dniu 2 grudnia 1996 roku przez powoda oraz R. G. i E. L. po 1/3 części. Wymienione osoby prowadziły wówczas działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) s.c. związanej na podstawie umowy spółki cywilnej z dnia 8 grudnia 1990 roku. W 2001 roku ze spółki wystąpił R. G., a do spółki przystąpiła T. L.. W dniu 24 grudnia 2001 roku została zawarta umowa spółki jawnej, na mocy której dokonano przekształcenia spółki cywilnej w spółkę jawną. Wpis do rejestru przedsiębiorców przekształconej spółki został dokonany w dniu 27 marca 2002 roku. Wyrokiem z dnia 13 maja 2005 roku, sygn. V GC 123/05 Sąd Rejonowy w Tarnowie wyłączył powoda ze spółki jawnej Przedsiębiorstwo (...) (...), (...), (...) spółka jawna.

Nieruchomość objęta powództwem stanowi częściowo grunt zabudowany stacją paliw z wyposażeniem, pomieszczeniami biurowymi o pow. 24,75 m<sup>2</sup> i zespołem boksów garażowo-magazynowych o pow. 171,50 m<sup>2</sup>. Ponadto na części tej nieruchomości znajdują się nawierzchnie utwardzone składowo-parkingowe o pow. 430 m<sup>2</sup>, a pozostały grunt o powierzchni 1.712 m<sup>2</sup> pozostaje niezabudowany.

Nieruchomość była w okresie objętym pozwem używana bez tytułu prawnego na własne potrzeby przez pozwaną Przedsiębiorstwo (...) (...), (...) spółka jawna w B.. W dniu 27 października 2002 roku znajdująca się na nieruchomości stacja paliw została wydzierżawiona przez pozwaną spółkę J. S. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowa (...) za czynsz dzierżawy w kwocie 10.000 zł. netto miesięcznie. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 52 miesięcy. Pomimo używania przez pozwaną spółkę przedmiotowej nieruchomości nie płaciła ona powodowi 1/3 części czynszu należnego z tytułu umowy dzierżawy, jak również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pozostałej części nieruchomości. W związku z tym powód wystąpił przeciwko pozwanej na drogę postępowania sądowego, w którym domagał się od pozwanej zapłaty wynagrodzenia za bezumowne używanie przysługującego powodowi udziału do 1/3 części we współwłasności nieruchomości za okres od 27 marca 2002 roku do 31 grudnia 2004 roku. Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2008 roku, sygn. akt V GC 18/07 Sąd Okręgowy w Tarnowie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 135.763 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne używanie w/w nieruchomości. Sprawa o zapłatę wynagrodzenia za okres od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku toczy się zaś przed Sądem Rejonowym w Brzesku pod sygn. akt I C 234/11. Powód wezwał pozwaną spółkę do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne używanie nieruchomości lecz wezwanie to pozostało bez odpowiedzi. Powód wskazał, iż naliczył wynagrodzenie za bezumowne używanie nieruchomości stosownie do opinii biegłego Z. K., która była sporządzana w powyższych wcześniejszych postępowaniach. Ponadto w piśmie z dnia 11.02.2014 r. po opinii sporządzonej przez biegłego W. G. w niniejszej sprawie powód rozszerzył żądanie o kwotę 48.016,64 zł za bezumowne korzystanie za okres od 1.01.2011 r. do 21.11.2011 r. albowiem z dniem 21.11.2011 r. powód przestał być współwłaścicielem nieruchomości wobec jej przejęcia przez E. L. w drodze przybiccia i przysadzenia własności w toku prowadzonej egzekucji.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych.

Na uzasadnienie strona pozwana w pierwszej kolejności podniosła zarzut przedawnienia wskazując, że zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata, co dotyczy również roszczeń o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Zatem roszczenia powoda za okres od 1 stycznia 2006 roku do 4 lipca 2009 roku wygasły najpóźniej z dniem 4 lipca 2012 roku a pozew został złożony w dniu 5 lipca 2012 roku. Ponadto roszczenie jest bezzasadne bowiem w dniu 27 października 2002 roku spółka (...) zawarła z J. S., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowa (...) umowę dzierżawy stacji paliw w B.. Zgodnie z § 4 pkt. 2 umowy dzierżawca miał dokonać przedpłaty czynszu dzierżawnego z góry, za cały okres trwania umowy dzierżawy. W związku z tym J. S. dokonał wpłaty kwoty 1.000.000 zł. na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego. Z tego względu J. S., użytkował przedmiot dzierżawy przez okres wskazany w umowie, jednakże strona pozwana nie uzyskiwała z tego tytułu miesięcznych dochodów jak przedstawia to powód. Kwota wpłacona tytułem czynszu pomniejszyła zobowiązania spółki (...), a tym samym powoda, jako wspólnika spółki. Skoro cały czynsz został opłacony to powód, jako wspólnik spółki, która używała grunt za jego zgodą, otrzymał wynagrodzenie na przyszłość za cały czas trwania umowy najmu. Powód sam przyznał, iż został wyłączony ze spółki jawnej Przedsiębiorstwo (...) (...), (...), (...)

spółka jawna wyrokiem z dnia 13 maja 2005 roku a zatem już po dokonaniu całościowej zapłaty z tytułu czynszu przez dzierżawcę.

Ponadto błędnym jest żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie ze stacji paliw w wysokości 10.000 zł. miesięcznie, za cały wskazany przez powoda okres. Z uwagi bowiem na fakt, iż stacja paliw nie przynosiła spodziewanych dochodów, na wniosek dzierżawcy, w dniu 26 lutego 2007 roku został sporządzony aneks do umowy dzierżawy nr (...) na mocy którego wysokość czynszu dzierżawnego została obniżona do kwoty 5.200 zł. miesięcznie. Po zakończeniu współpracy z J. S., strona pozwana wydzierżawiła stację paliw w dniu 21 lipca 2008 roku firmie (...) sp. z o.o. Czynsz został ustalony w wysokości 10.000 zł. miesięcznie. Jednakże z uwagi na uzyskiwanie niskich przychodów ze stacji paliw, aneksem z dnia 29 lipca 2009 roku czynsz został zmniejszony do kwoty 5.000 zł. a następnie aneksem z dnia 28 września 2011 roku czynsz został obniżony do kwoty 4.000 zł. W związku z tym wyliczenia powoda, co do wysokości wynagrodzenia są całkowicie bezpodstawne.

Odnosnie roszczenia za bezumowne korzystanie z pozostałej części gruntu pozwani podnieśli, iż zgodnie z opinią biegłego sądowego J. C., sporządzoną w kwietniu 2006 roku wartość gruntu wynosiła 156.226 zł., a zatem udział powoda wynosił 52.075,33 zł. Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2008 roku Sąd Okręgowy w Tarnowie w sprawie pod sygn. art. V GC 18/07 zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 135.763 zł. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zgodnie z orzecznictwem wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może przekraczać wartości działki (tak wyrok SN z dnia 29 września 2011 r., IV CSK 84/11). Skoro zatem powód otrzymał dotychczas odszkodowanie w wysokości znacznie przekraczającej wartość przypadającego na niego udziału w nieruchomości żądanie pozwu nie jest uzasadnione. Ponadto pozostałe pomieszczenia znajdujące się na nieruchomości stały puste ponieważ zły stan techniczny uniemożliwiał czerpanie z tego tytułu korzyści majątkowych, a zatem nie przynosiły żadnego dochodu. Ponadto w ocenie strony pozwanej powód mógł bowiem korzystać z nieruchomości a strona pozwana nie czyniła żadnych przeszkód w tym zakresie. Strona pozwana wielokrotnie w prowadzonej z powodem korespondencji podkreślała, iż powód ma możliwość korzystania z nieruchomości, po uzgodnieniu szczegółów z pozostałymi współwłaścicielami. Powód jednakże w żaden sposób nie przejawiał chęci korzystania z nieruchomości, nie przedstawił także żadnych propozycji w tym zakresie. Ponadto powód, jako współwłaściciel powinien partycypować w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości, z którego to obowiązku się nie wywiązywał. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości spoczywały wyłącznie na stronie pozwanej, przy czym strona pozwana wskazała, że na chwilę obecną zna jedynie szacunkową wartość poniesionych kosztów.

Strona pozwana podniosła też, że całkowicie bezzasadne są żądania powoda w przedmiocie zasądzenia odsetek od dnia doręczenia stronie powodowej odpisu pozwu, bowiem zgodnie z orzecznictwem jeżeli sąd ustala odszkodowanie, to odsetki należą się nie od dnia wezwania do zapłaty ani wniesienia pozwu, ale od wyrokowania, (tak wyrok Sądu Najwyższego, sygn. akt II CSK 635/10).

### ***Stan faktyczny sprawy przedstawiał się następująco:***

Powód J. G. oraz E. L. i R. G. byli współnikami spółki cywilnej. Dnia 2 grudnia 1996 roku wspólnicy nabyli od Gminy B., każdy po 1/3 części, nieruchomość położoną w B., składającą się z działek nr (...). Wspólnicy oświadczyli w akcie notarialnym, że nieruchomość nabyli ze środków prowadzonego przez nich Przedsiębiorstwa (...) s.c. Po przyjęciu czwartego współnika a mianowicie T. L. i wystąpieniu ze spółki R. G. w dniu 24 grudnia 2001 roku spółka cywilna uległa przekształceniu w spółkę jawną. Wyrokiem z dnia 13 maja 2005 r. - w następstwie pozwu wniesionego przez Sąd Rejonowy w Tarnowie wyłączył J. G. ze spółki.

Już po wniesieniu pozwu o wyłączenie J. G. ze spółki, w dniu 27 października 2002 roku Przedsiębiorstwo (...) (...), (...), (...) spółka jawna w B. zawarło z J. S. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowa (...) umowę dzierżawy stacji paliw wraz ze służebnością dojazdu, położoną w B. na działkach Nr (...). Strony umowy ustaliły czynsz miesięczny w wysokości 10.000 zł., i zastrzegły, że ma być on rozliczany miesięcznie z dokonanej przedpłaty.

Umowę zawarto na 52 miesiące liczone od dnia protokolarnego przekazania stacji. Do umowy, jako załącznik został dołączony harmonogram łącznych przedpłat czynszów do pięciu umów.

Dowód:

odpis z księgi wieczystej nr (...) (k.12)

wypisy z rejestru gruntów (k.13-15)

akt notarialny z dnia 2 grudnia 1996 roku (k.22)

umowa spółki cywilnej z dnia 8 grudnia 1990 roku (k.23-25)

umowa spółki jawnej z dnia 24 grudnia 2001 roku (k.26-28)

akt notarialny z dnia 16 listopada 2001 roku (k.29-32)

umowa dzierżawy z dnia 27 października 2002 roku (k.33-34)

W dniu 26 lutego 2007 roku został sporządzony aneks do umowy dzierżawy nr (...) na mocy którego wysokość czynszu dzierżawnego została obniżona do kwoty 5.200 zł. miesięcznie. W okresie od 1 kwietnia 2008 roku do 20 lipca 2008 roku stacja paliw nie była formalnie wydierżawiana. Korzystano jednak ze stacji i znajdujących się na niej budynków.

Po zakończeniu współpracy z J. S., strona pozwana wydierżawiła stację paliw w dniu 21 lipca 2008 roku firmie (...) sp. z o.o. Czynsz został ustalony w wysokości 10.000 zł. miesięcznie. Jednakże z uwagi na uzyskiwanie niskich przychodów ze stacji paliw, aneksem z dnia 29 lipca 2009 roku czynsz został zmniejszony do kwoty 5.000 zł. a następnie aneksem z dnia 28 września 2011 roku czynsz został obniżony do kwoty 4.000 zł.

W okresie za który powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości strona pozwana pobierała następujące stawki umownego czynszu dzierżawnego: za okres od 1 stycznia 2006 roku do 25 lutego 2007 roku 10.000 zł. miesięcznie co dało łączną kwotę 46.500 zł., za okres od 26 lutego 2007 roku do 31 marca 2008 roku 5.200 zł. miesięcznie co dało łączną kwotę 22.500 zł., za okres od 1 kwietnia 2008 roku do 20 lipca 2008 roku czynsz nie był pobierany z uwagi na brak umowy dzierżawy, za okres od 21 lipca 2008 roku do 31 lipca 2009 roku 10.000 zł. miesięcznie co dało łączną kwotę 40.000 zł. i za okres od 1 sierpnia 2009 roku do 31 grudnia 2010 roku 5.000 zł. miesięcznie co dało łączną kwotę 28.000 zł. Łącznie za powyższy okres zgodnie z zapisami umów strona pozwana pobrała 137.000 zł. tytułem czynszu dzierżawnego.

Dowód:

aneks nr 01/2007 z dnia 26 lutego 2007 roku (k.100)

umowa dzierżawy z dnia 21 lipca 2008 roku (k.101-102)

aneks nr 2 z dnia 29 lipca 2009 roku (k.103)

aneks nr 3 z dnia 28 września 2011 roku (k.104)

Ponadto na podstawie umowy użyczenia z dnia 30 kwietnia 2001 roku przyznano T. L. prawo prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości a umowa ta obowiązywała przez cały okres objęty pozwem. Z uwagi na zły stan techniczny budynków brak było chętnych najemców. Ponadto garaże znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 lipca 2005 roku do 31 sierpnia 2007 roku były wynajmowane przez firmę (...), w okresie od 1 października 2009 roku do 30 listopada 2011 roku przez firmę handlowo – usługową (...) za stawką 17 zł. za m<sup>(2)</sup> przy łącznej powierzchni 96,8 m<sup>(2)</sup> i w okresie od 23 marca 2009 roku do 31 października 2010 roku przez firmę (...) – (...) za stawką 300 zł. miesięcznie.

Dowód:

umowa dzierżawy z dnia 1 października 2009 roku (k.142)

umowa najmu z dnia 25 marca 2009 roku (k.143)

umowa użyczenia z dnia 30 kwietnia 2001 roku (k.144)

Budynki i garaże znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości były wynajmowane na krótkie okresy a wynajmujący często się zmieniali. Były tam m.in. myjnia, sprzedaż nawozów i środków ochrony roślin, naprawa plandek. Część budynków była przeznaczona na pomieszczenia biurowe firmy spółki (...). Na placu parkowały pojazdy firmy E. L.. Było to pojazdy ciężarowe i autobusy nawet około 20 sztuk. Pomieszczenia garażowe stały zazwyczaj puste. Nie były one atrakcyjne do wynajęcia gdyż trudno było je ogrzać. Klucze do pomieszczeń garażowych znajdowały się na stacji benzynowej. W garażach czasem parkowały cysterny, czasem przechowywano tam też urządzenia rozładujące paliwo. Pomieszczenia biurowe są puste od około roku czasu.

Firma (...) korzystała ze stacji benzynowej dłużej niż przewidywała to pisemna umowa. Porozumienie w tej kwestii zawierali ustanie przedstawiciel formy (...) – J. S. oraz w imieniu pozwanej spółki (...) – E. L.. Wynagrodzenie było fakturowane i odprowadzane na rzecz spółki (...). Ostatecznie dzierżawa nie została przedłużona o czym J. S. poinformował E. L..

Wówczas stację benzynową wydzierżawiono firmie (...). Firma ta wydzierżawiała od spółki (...) również inne stacje benzynowe. Dzierżawa opierała się na pisemnej umowie wraz z aneksami ale również porozumiewano się ustnie. Na początku czynsz ustalono na 20.000 zł. ale z uwagi na niedochodowość stacji czynsz sukcesywnie obniżano. Reprezentujący dzierżawcę I. G. był wcześniej zatrudniony w spółce (...).

Dowód:

częściowo zeznania świadka J. S. (k.128-129)

częściowo zeznania świadka J. K. (k.129-130)

częściowo zeznania świadka I. G. (k.152-153)

częściowo zeznania świadka M. N. (k.153)

częściowo zeznania świadka S. R. (k.153-154)

częściowo zeznania świadka A. K. (k.159-160)

zdjęcia (k.125-127)

Pismami z dnia 28 grudnia 2005 r., 20 stycznia 2006 roku i 19 sierpnia 2008 strona pozwana zwracała się do powoda ze wskazaniem, iż jest gotowa podjąć z powodem rozmowy w zakresie współużytkowania wspólnej nieruchomości. Wskazywano także, że żądanie przez powoda wynagrodzenia za korzystanie przez spółkę z jego udziału w nieruchomości jest bezpodstawne oraz, że powód nie czyni nakładów na wspólną nieruchomość i nie ponosi kosztów jej utrzymania.

Dowód:

pisma strony pozwanej z dnia 28 grudnia 2005 r., 20 stycznia 2006 roku i 19 sierpnia 2008 roku wraz z potwierdzeniem nadania (k.105-109)

Powód J. G. występował już przeciwko pozwanej spółce do Sądu Okręgowego w Tarnowie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych nieruchomości. Za okres od dnia 27 marca 2002 r. do dnia 31 grudnia 2004 roku, Sąd Okręgowy w Tarnowie wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2008 roku, sygn. akt V GC 18/07 zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda kwotę 135.763 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 22 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty. Wyrok ten na skutek apelacji strony pozwanej został najpierw zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 października 2008 roku, który powództwo oddalił, jednak w następstwie skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2010 roku Sąd Apelacyjny w Krakowie ostatecznie oddalił apelację strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 21 kwietnia 2008 roku.

Następnie powód J. G. dochodził przed Sądem Rejonowym w Brzesku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w zakresie jego udziału za okres od dnia 1 stycznia 2005 r. do dnia. Wyrokiem z dnia 23 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Brzesku, sygn. akt I C 234/11, zasądził na rzecz powoda J. G. Przedsiębiorstwa (...)(...), (...) spółka jawna z siedzibą w B. kwotę 53.848,40 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2012 roku.

Ponadto toczyły się również inne sprawy sądowe z udziałem powoda i współników pozwanej spółki. W sprawie egzekucyjnej prowadzonej przez Sądem Rejonowym w Brzesku skierowanej do przedmiotowej nieruchomości dnia 18 czerwca 2008 roku, sygn. akt I Co 19/04, dokonano przybicia udziału powoda J. G. w przedmiotowej nieruchomości na rzecz E. L.. A dnia 9 sierpnia 2011 roku nastąpiło przysądzenie tego udziału na rzecz nabywcy, które uprawomocniło się ostatecznie w dniu 21.11.2011 r.

Dowód:

orzeczenia zalegające w aktach o sygn. V GC 18/07 Sądu Okręgowego w Tarnowie

odpis postanowienia z dnia 18 czerwca 2008 roku (k.145)

orzeczenia zalegające w aktach o sygn. I C 234/11 Sądu Rejonowego w Brzesku

Pismem z dnia 7 maja 2012 roku wysłanym listem poleconym powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 269.242 zł. w związku z bezumownym korzystaniem w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2010 roku z jego udziału w nieruchomości położonej w B. a obejmującej działki nr (...).

Dowód:

wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania (k.35-36)

Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości obejmującej działki nr (...) położone w B. w zakresie udziału 1/3 we własności w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2010 roku wynosiła 247.468 zł. Uwzględniając te części nieruchomości z których możliwe było korzystanie przez powoda a zatem które nie były wykorzystywane przez inne podmioty wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosiła 223.735 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień 19 sierpnia 2013 roku wynosiła 1.096.112 zł.

Dowód:

opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. W. G.wraz z opinią uzupełniającą (k.175-186, 227)

Na przełomie 2008 i 2009 roku strona pozwana przeprowadziła remont stacji paliw znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości m.in. z uwagi na przestarzałą infrastrukturę nie spełniającą wymogów ochrony środowiska. Zainstalowano urządzenia grzewcze i klimatyzację na kwotę 7.620,24 zł., wykonano prace sanitarne w kiosku przy

stacji za kwotę 7.509,59 zł., wykonano roboty nawierzchniowe na placu stacji za kwotę 9.106,08 zł., zainstalowano dystrybutory za kwotę 101.260 zł., wykonano instalację technologiczną za kwotę 120.170 zł., zamontowano stolarkę aluminiową za kwotę 15.860 zł., zainstalowano separator oleju za kwotę 16.600 zł., wykonano parkingi z kostki brukowej za kwotę 14.640 zł., zainstalowano pylon cenowy za kwotę 18.300 zł. Są to kwoty brutto uwzględniające podatek VAT w wysokości 22 %. Faktury były wystawione na firmę Przedsiębiorstwo (...) (...), (...), Spółka Jawna (...).

Dowód:

faktury (k.196-204)

zdjęcia (k.205-210)

Na powyższy stan faktyczny złożyły się ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd. Ustalenia Sąd oparł na podstawie powołanych powyżej i zalegających w aktach sprawy dokumentów dopuszczonych w charakterze dowodu a także na powołanej powyżej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. W. G. oraz częściowo na podstawie zeznań świadków: J. S., J. K., I. G., M. N., S. R. i A. K..

Dokumenty dające podstawę dla poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd uznał za autentyczne i wiarygodne. Ich treść i forma nie budziły zastrzeżeń i wątpliwości, nie ujawniły się też takie okoliczności, które podważałyby wiarygodność tych dowodów i godziły w ich moc dowodową od strony materialnej czy formalnej.

Odnosnie zeznań świadków Sąd dał im częściowo wiarę a mianowicie za wiarygodne Sąd uznał twierdzenia odnosnie faktów wskazanych powyżej. Opierając się na całościowej analizie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd starał się wychwycić z zeznań tych fakty, które w pierwszej kolejności znajdowały bezpośrednie potwierdzenie w innym materiale dowodowym (zbieżności pomiędzy zeznaniami, potwierdzenie w dowodach z dokumentów) lub też w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego dawały pełne przekonanie o ich prawdziwości. Ponadto Sąd pominął część okoliczności przytaczanych w zeznaniach, które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie z powyższym – w zakresie twierdzeń o faktach przedstawionych w opisie stanu faktycznego – za częściowo wiarygodne uznał Sąd zeznania przesłuchanych w sprawie świadków. Istotne były w szczególności zeznania świadków: J. S. i I. G., z których wyraźnie wynika, że korzystanie z przedmiotowej nieruchomości przez firmę (...) oraz firmę (...) odbywało się nie tylko na podstawie pisemnych umów dzierżawy ale również w pewnym okresie na podstawie porozumień ustnych w trakcie których w imieniu spółki (...) wypowiadał się E. L.. Obaj świadkowie potwierdzili, że takie porozumienia miały miejsce. Co więcej świadek I. G. przyznał, że na początku kiedy firma (...) dzierżała stację benzynową czynsz wynosił 20.000 zł. a nie jak zapisano w umowie 10.000 zł. Dopiero z czasem na skutek niedochodowości stacji czynsz ten był obniżany. Powyższe powoduje, iż wyliczenia dochodów jakie strona pozwana pozyskiwała z nieruchomości którą władała a dokonane jedynie na podstawie zapisów z przedłożonych umów nie są wiarygodne skoro w pewnej części czynsz był wynikiem porozumień ustnych. Co istotne I. G. był wcześniej pracownikiem pozwanej spółki a zatem pomiędzy E. L. a nim mogło istnieć nieformalne porozumienie w kwestii dzierżawy stacji. Ponadto E. L. był też udziałowcem spółki (...), co nie pozostaje bez wpływu na ocenę przyczyn obniżenia ceny wydzierżawianych nieruchomości, zwłaszcza w kontekście toczących się już wcześniej postępowań o zapłatę powodowi wynagrodzenia z tego tytułu.

Sąd podzielił wnioski płynące z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. W. G.. Opinia ta spełniała wszystkie kodeksowe wymogi w zakresie opiniowania biegłego. Biegły w odpowiedni i przekonujący sposób przedstawił podstawy, na których opierał się wydając opinię, jak i wskazał przesłanki prowadzące do końcowych wniosków. Dodatkowo w uzupełnieniu pierwotnej opinii biegły odniósł się do zarzutów stawianych wobec opinii przez stronę pozwaną.

Powód nie zgłaszał zarzutów do opinii natomiast strona pozwana podnosiła, iż biegły wyznaczając stawkę czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości pominął stawkę wynikającą z przedłożonych umów najmu i dzierżawy a przyjął w całym okresie objętym pozwem stałą stawkę w wysokości 120.000 zł rocznie. Natomiast zgodnie z § 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania

operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W szczególności wedle strony pozwanej biegły nie uwzględnił zmiany wysokości czynszu po dniu 26 lutego 2007 roku kiedy to sporządzono aneks zmniejszający czynsz do kwoty 5.200 zł. jak również, że później przez pewien okres stacja nie była wynajmowana ani dzierżawiona. Następnie biegły nie uwzględnił, że w okresie od dnia 27 października 2008 roku stacja paliw została wynajęta firmie (...) z czynszem w wysokości 10.000 zł., który następnie aneksami był zmniejszany. Ponadto biegły przyjął poziom cen z 2005 roku dokonując ich korekty za następne lata jedynie o wskaźnik inflacji nie uwzględniając w ogóle zmiany cen wywoływanych innymi okolicznościami, jak również nie dokonując analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów, w odniesieniu do poszczególnych lat objętych opinią. Ponadto strona pozwana wskazała, iż w 2008 roku poniosła nakłady na unowocześnienie stacji paliw w wysokości około 250.000 zł. Nakłady te pozwoliły na wynajęcie pomieszczeń stacji, ponieważ w poprzednim stanie technicznym nie mogłaby ona w ogóle funkcjonować, ze względu na przestarzałą infrastrukturę techniczną, niespełniającą wymogów ochrony środowiska. Strona pozwana zarzuciła również, że biegły błędnie przyjął, możliwość korzystania przez powoda jedynie z pomieszczeń oraz placu, a nie stacji paliw, skoro brak w aktach sprawy jakichkolwiek dowodów by powód kwestionował sposób wykorzystywania nieruchomości, czy też zgłaszał chęć wykorzystywania jej w inny sposób.

Do zarzutów tych biegły odniósł się w opinii uzupełniającej wyjaśniając, iż jako stawki wyjściowe do analizy czynszu za okres objęty pozwem przyjął stawki z 2005 roku bowiem one opierały się na umowie dzierżawy przy zawarciu której uczestniczył również powód. W kontekście okoliczności sprawy były to zatem stawki najbardziej zbliżone do realnych stawek rynkowych. Jak wskazano powyżej w późniejszym okresie, kiedy powód nie był już współnikiem spółki (...), umowy dotyczące przedmiotowej nieruchomości regulowane były nie tylko w formie pisemnej ale również na podstawie porozumień ustnych, zwłaszcza w przypadku firmy (...), której przedstawiciel był wcześniej pracownikiem spółki (...). Zatem słusznie biegły przyjął, iż stawki przyjmowane w późniejszych okresach a zwłaszcza wynikające z aneksów do umów dzierżawy nie były stawkami realnymi. Potwierdzać to może chociażby twierdzenie świadka I. G., że w pewnym okresie czynsz wynosił nawet 20.000 zł. miesięcznie podczas gdy najwyższy czynsz zapisanych w pisemnych umowa to kwota 10.000 zł. Z okoliczności sprawy wynika, że czynsz był na mocy porozumień - zarówno w formie ustnej jak i w formie aneksów pisemnych - zmieniany. Zatem oceniając realne stawki nie można opierać się tylko na przedłożonej w sprawie dokumentacji. Mając powyższe na względzie nie można przyjąć, iż wysokość stawki czynszu przyjęta przez biegłego jest dla strony pozwanej krzywdząca. Jak wynika z opinii biegłego do rozliczenia przyjął stawki możliwe do uzyskania a okoliczności sprawy wykluczają tezę, iż mogą to być stawki zawyżone. Słusznie również biegły waloryzował stawki w oparciu o wskaźnik inflacji. Innych okoliczności jak np. zmieniająca się sytuacja na rynku czy też zużycie stacji wraz z upływem czasu i konieczności jej modernizacji nie były tak znaczące, jak wskazuje to strona pozwana, dla ustalenia wysokości stawki czynszu. Odnośnie możliwości korzystania przez powoda jedynie z części budynków i placu a nie ze stacji paliw słusznie biegły wskazał, że okoliczności sprawy pozwalały na przyjęcie jedynie takiej możliwości. Skoro stacja paliw i część budynków były wydzierżawiane bez udziału powoda to nie można przyjąć, iż powód mógł korzystać również z tych części nieruchomości. Biegły przyjął wariant najbardziej prawdopodobny natomiast ostateczna ocena w jakim zakresie powód mógł korzystać z przedmiotowej nieruchomości należy do Sądu rozpoznającego sprawę. Wariant przyjęty przez biegłego był jednakże wariantem najbardziej zbliżonym do realiów sprawy mając na względzie ujawnione okoliczności z których wynika, że strona pozwana samodzielnie korzystała z przeważającej części nieruchomości w tym wydzierżawiała stację paliw bez udziału powoda.

Odnośnie nakładów na modernizację stacji paliw, na które wskazuje strona pozwana zwrócić należy uwagę, że nakłady te zostały sprecyzowane dopiero w zarzutach do opinii biegłego. Oczywiście nakłady takie mogą być przedmiotem analizy biegłego jednakże nie mają one wpływu na wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ustalając takie wynagrodzenie biegły szacuje jedynie jego wysokość opierając się na możliwych do osiągnięcia dochodach a nie może wynagrodzenia tego pomniejszać z uwagi na to, że strona pozwana poniosła ewentualne nakłady na modernizację stacji.



Sąd pominął wnioski dowodowe strony pozwanej o przeprowadzenie opinii biegłego do spraw rachunkowości na okoliczność wyliczenia korzyści, jakie powód uzyskał z tytułu pozostawiania przedmiotowej nieruchomości w spółce (...), (...), (...)spółka jawna, jak również o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia jakie obciążenia, podatki wiązały się z przedmiotową nieruchomością za okres wskazany w pozwie.

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 278 k.p.c. dowód z opinii biegłego przeprowadza się w celu pozyskania wiadomości wymagających specjalnej wiedzy a nie w celu czynienia ustaleń faktycznych, do czego w istocie zmierzały wnioski dowodowe strony pozwanej. Czynności wskazane w tezie dowodowej mają wyraźnie charakter pozyskiwania i przedkładania dowodów służących ustaleniu stanu faktycznego, co nie jest zadaniem biegłego. „Opinia biegłego jest dowodem, który ma służyć ocenie okoliczności faktycznych pod kątem posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych, natomiast nie może być sama w sobie źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłych” (wyrok Sądu Apel. w Lublinie z dnia 18 kwietnia 2013 roku, III AUa 223/13, Lex nr 1312062). Tezy dowodowe sformułowane przez stronę pozwaną prowadziły do tego, że to biegły, wyręczając stronę pozwaną, miał najpierw wskazać dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy – konkretnie wskazać jakie korzyści powód mógł uzyskać z faktu władania nieruchomością przez pozwaną spółkę i wskazać jakie obciążenia i podatki miały wiązać się z nieruchomością a następnie dokonać ich analizy. To na stronie pozwanej spoczywał obowiązek przedłożenia takich dowodów (art. 6 k.c.) i strona pozwana nie może w tym zakresie wyręczać się dowodem z opinii biegłego. „Rolą biegłego nie jest dokonywanie samodzielnych ustaleń faktycznych istotnych dla zastosowania określonej normy prawnej. To strony winny wykazywać fakty, z których wywodzą skutki prawne. Zadaniem biegłego jest jedynie naświetlenie wyjaśnianych okoliczności z punktu widzenia wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego w toku procesu i udostępnionego mu materiału sprawy. Nie oznacza to jednak, że biegły dysponujący - w przeciwieństwie do sądu - wiadomościami specjalnymi pozbawiony jest możliwości dokonywania czynności niezbędnych dla wydania opinii, a nie wchodzących w zakres poszukiwania dowodów” (por. wyrok Sądu Apel. w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 roku, I ACa 601/13, Lex nr 1356646). W tej sytuacji powyższe wnioski dowodowe strony pozwanej nie mogły być uwzględnione. Zwrócić jeszcze należy uwagę, iż z przedłożonych umów dzierżawy gruntu wynika, że ciężar ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym uiszczenia podatku spoczywał na wydzierżawiających a zatem nie można przyjąć, iż powód w tym zakresie uzyskał korzyści względem pozwanej spółki.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Na wstępie rozważań prawnych zwrócić należy uwagę, że kwestia zasadności roszczenia powoda jako współwłaściciela działek Nr (...), co do zasady, była przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego (sygn. akt III CSK 126/09) wydanego podczas pierwszej ze spraw wytoczonych przez powoda przeciwko pozwanej spółce (...) o bezumowne korzystanie z nieruchomości. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wyraźnie rozstrzygnął komu i w jakim zakresie przysługiwała własność spornych nieruchomości a w szczególności, że pozwana spółka korzystała z gruntu bez tytułu prawnego. Sąd Okręgowy w całości podziela argumentacją zaprezentowaną w tymże orzeczeniu o przesądzającym charakterze wpisu w księdze wieczystej i o braku dokumentu potwierdzającego złożenie przez powoda oświadczenia woli ustanawiającego dla pozwanej spółki jakiegokolwiek tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Brak jest również takiego oświadczenia od pozostałych współwłaścicieli. Strona pozwana nie przedstawiła natomiast żadnego dokumentu z którego wynikałoby, że powód udzielił pozwanej spółce tytułu prawnego do korzystania ze spornej nieruchomości. Jaka z okoliczności ujawnionych w sprawie działalność pozwanej spółki nie była formalnie powiązana w żaden sposób z nieruchomością na której spółka prowadziła działalność gospodarczą. Wspólnicy o tym wiedzieli i akceptowali taki stan rzeczy. Istotnym jest również to, że E. L. już w 2003 roku skierował egzekucję do udziału powoda w tej nieruchomości na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie w sprawie o sygn. akt IX GC 415/02 toczącej się z powództwa pozwanej spółki przeciwko powodowi. Potwierdza to, że strona pozwana miała świadomość jaki jest stan prawny nieruchomości. Zatem zawieranie kolejnych umów dzierżawy, najmu i użyczenia stacji paliw i innych budynków, czy też korzystanie z pozostałej części tej działki przez samą spółkę odbywało się bez tytułu prawnego.

Okolicznością bezsporną było, że powód w okresie objętym pozwem w ogóle nie korzystał z przedmiotowej nieruchomości. Strona pozwana podniosła natomiast, że powód miał możliwość takiego korzystania na potwierdzenie czego strona pozwana przedłożyła pisma kierowane do powoda w których zwracała się z propozycją porozumienia w kwestii wykorzystania nieruchomości. Pismami z dnia 28 grudnia 2005 r., 20 stycznia 2006 roku i 19 sierpnia 2008 strona pozwana zwracała się do powoda ze wskazaniem, iż jest gotowa podjąć z powodem rozmowy w zakresie współużytkowania wspólnej nieruchomości. Wskazywano także, że żądanie przez powoda wynagrodzenia za korzystanie przez spółkę z jego udziału w nieruchomości jest bezpodstawne oraz, że powód nie czyni nakładów na wspólną nieruchomość i nie ponosi kosztów jej utrzymania.

W ocenie Sądu powyższe pisma nie przekonują jednak o tym, iż powód istotnie miał możliwość korzystania z nieruchomości. Jak wynika z okoliczności sprawy znajdująca się na nieruchomości stacja paliw wraz ze znaczną częścią budynków była praktycznie nieprzerwanie przez cały okres wydzierżawiana innym podmiotom. Umowy były zawierane na dłuższe okresy. Sama propozycja porozumienia w kwestii współużytkowania nieruchomości przez powoda nie niwelowała zatem faktu, iż pozwana spółka korzystała z gruntu bez tytułu prawnego. Godzi się zauważyć, że pozwana spółka władając cudzym gruntem bez tytułu prawnego i mając tego świadomość, chcąc uwolnić się od ewentualnej odpowiedzialności za bezumowne korzystanie z gruntu powinna grunt zwrócić współwłaścicielom a nie występować z propozycją współużytkowania tego gruntu przez jednego z współwłaścicieli. Ewentualne porozumienie odnośnie sposobu wykorzystania wspólnego gruntu mogło zapaść pomiędzy współwłaścicielami tej nieruchomości a nie pomiędzy pozwaną spółką, którą zajmowała nieruchomość a jednym z współwłaścicieli. Ponadto skoro większa część nieruchomości w tym stacja paliw i znaczna część budynku były zajęte przez różne podmioty na podstawie zawartych przez stronę pozwaną umów nie można przyjąć, że powód istotnie miał możliwość współużytkowania nieruchomości w zakresie przynależnego mu udziału. W związku z powyższym Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu podniesionego przez stronę pozwaną odnośnie bezzasadności powództwa z uwagi na możliwość współużytkowania przez powoda z nieruchomości. Jak wynika z ustaleń faktycznych niewykorzystywana była jedynie nieznaczna część nieruchomości i jedynie w tym zakresie nie można mówić o bezumownym korzystaniu przez stronę pozwaną z przedmiotowej nieruchomości. Zakres w jakim nieruchomość nie była wykorzystywana został uwzględniony przy rachowaniu należnego powodowi wynagrodzenia.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwał również na uwzględnienie podnoszony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia części roszczenia powoda. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 czerwca 2010 roku, iż wynagrodzenie za korzystanie z cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego jest roszczeniem jednorazowym, a nie okresowym i roszczenie takie przedawnia się z upływem lat dziesięciu licząc od dnia wymagalności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 czerwca 2010 roku, sygn. akt I ACa 526/10, niepub.). Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 października 1972 roku (sygn. akt III CZP 70/72, OSNC 1973, Nr 6, poz. 102). Przyjmując taki okres przedawnienia całe roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Jak stanowi art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.). Zgodnie natomiast z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, iż posiadanie przez pozwaną spółkę (...) przedmiotowej nieruchomości miało charakter posiadania w złej wierze. Przedstawienie pozwanej spółki wiedzieli jaki jest stan prawny nieruchomości, jak również wiedzieli, w jakim zakresie współwłasność przypada powodowi. Wiedzieli również, że pozwana spółka korzystała z nieruchomości bez żadnego tytułu prawnego a w szczególności bez tytułu w zakresie udziału przysługującego powodowi.

Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem Sądu Najwyższego (por. wyrok SN z dnia 25.05.1975 r., II CR 208/75, uchwała SN z 10.07.1984 r., III CZP 20/84), I OSNCP 1984, z. 12, poz.209, wyrok SN z 7.04.2000r., sygn. akt IV CKN 5/00, LEX nr 52680), które Sąd Okręgowy w całości podziela, jak i stanowiskiem doktryny (por. Stanisław Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2007 rok, str. 375, E. Gniewek, Kodeksu Cywilny, Księga Druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Komentarz, Zakamycze 2001) o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe. Właściciel powinien uzyskać kwotę, którą uzyskalby, gdyby sam rzeczą władał a zatem w odniesieniu do przedmiotowego przypadku mógł ją wydzierżawić, wynająć, użyć i t.p. Właściwa będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie to nie ulega pomniejszeniu o ciężary i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości. Istotnie zgodnie z art. 207 k.c. współwłaściciele ponoszą ciężary i wydatki związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości ich udziałów co oznacza, że współwłaściciel, który je poniósł w większym zakresie aniżeli to wynika z wielkości jego udziału może dochodzić od pozostałych współwłaścicieli zwrotu nadpłaconej kwoty. Nie daje to jednak podstawy do obniżenia wynagrodzenia należnego współwłaścicielowi z tytułu bezumownego korzystania z jego udziału przez drugiego współwłaściciela. Ponadto zwrócić należy uwagę, że podmiotem korzystającym bez tytułu prawnego z nieruchomości w zakresie udziału przysługującego powodowi była pozwana spółka (...) a nie pozostali współwłaściciele pomimo, że współwłaściciele ci byli współnikami pozwanej spółki.

Zatem zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. roszczenie powoda co do zasady ocenić należało jako słuszne. Ustalając wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za okres objęty pozwem Sąd posiłkował się wyliczeniem przedstawionym w opinii biegłego mgr inż. W. G.. Zgodnie z wnioskami opinii wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości obejmującej działki nr (...) położone w B. w zakresie udziału 1/3 we własności w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2010 roku wynosiła 247.468 zł. Uwzględniając te części nieruchomości z których możliwe było korzystanie przez powoda a zatem które nie były faktycznie wykorzystywane przez inne podmioty wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosiła 223.735 zł. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości na dzień 19 sierpnia 2013 roku wynosiła 1.096.112 zł. co odnośnie udziału powoda daje kwotę 365.370,70 zł.

Jako należne wynagrodzenie Sąd przyjął kwotę 223.735 zł za okres od 1.01.2006 do 31.12.2010 r. a zatem wartość wynagrodzenia za te części nieruchomości, które nie były faktycznie wykorzystywane przez inne podmioty z pominięciem tej części nieruchomości z których możliwe było korzystanie przez powoda. Ponadto przyjmując wskazany przez biegłego W. G. w opinii współczynnik wzrostu za rok 2010, który wynosił 102,6 roczny czynsz za 2011 r. wynosiłby  $27.174 \times 50\% \times 1,01 \times 1,025 \times 1,042 \times 1,035 \times 1,026 = 20.301,01 + 120.000$  zł z tytułu dzierżawy stacji paliw, z tym, że do 21.11.2011 r. było 324 dni co daje łącznie za ten okres od 1.01.2011 do 21.11.2011 r. kwotę 124.541,17 zł z czego udział 1/3 wynosi 41.513,72 zł. Stąd też zasądzono na rzecz powoda za cały dochodzony okres kwotę 265,248,72 zł a w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Odsetki ustawowe za opóźnienie Sąd przyjął od dnia wyrokowania oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Posiadacz w złej wierze jest w zwłoce ze spełnieniem świadczenia, jeżeli nie spełnia go niezwłocznie po wezwaniu przez właściciela. Odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, które przysługują właścicielowi stanowią ryczałtowo ujętą minimalną rekompensatę doznanego uszczerbku wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego świadczenia pieniężnego a zatem pełnią funkcję odszkodowawczą. W związku z tym przyjmuje się, że osoba zobowiązana do naprawienia szkody, w sytuacji w której wysokość odszkodowania jest ustalana według cen z chwili wyrokowania, popada w stan opóźnienia w spełnieniu świadczenia najwcześniej od daty wyrokowania (por. wyrok SN

z 7.07.2011 r., II CSK 635/10, LEX nr 1001288, wyrok SN z 9.05.2008 r., III CSK 308/09, LEX nr 852671, wyrok SN z 17.06.2010 r., III CSK 308/09, LEX nr 852671). Zatem brak jest podstaw do zasądzenia odsetek za okres wcześniejszy.

Zwrócić jeszcze należy uwagę, że zgodnie z art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Natomiast samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (art. 226 § 1 k.c.). Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów koniecznych stają się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (por. wyrok SN z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 71/07, Lex nr 461619; postanowienie SN z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 145/07, Lex nr 380991; wyrok SN z dnia 22 lutego 2010 r., IV CSK 436/09, Lex nr 585879).

Jak wynika z okoliczności sprawy posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną spółkę miało charakter posiadania w złej wierze. Zatem posiadaczowi mogło ewentualnie przysługiwać roszczenie jedynie o zwrot nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie kosztem strony pozwanej. Zwrócić należy uwagę, że w trakcie postępowania strona pozwana wskazała, że na przełomie 2008 i 2009 roku dokonała remontu i modernizacji stacji benzynowej i poniosła z tego tytułu nakłady w wysokości – jak poddała strona pozwana - około 250.000 zł. Jednakże istotnym jest, że strona pozwana domagała się, aby nakłady te uwzględnić w wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości a nie podniosła roszczenia o zwrot tych nakładów. Jak wskazano powyżej na poniesione nakłady strona pozwana powołała się w zarzutach do opinii biegłego. Nie sformułowała natomiast zarzutu potrącenia a przy tym nie wskazała, które z nakładów miały charakter nakładów koniecznych. Przedłużone przez stronę pozwaną faktury, wystawione w związku z przeprowadzonym remontem i modernizacją stacji, nie mogą zatem być podstawą obniżenia wynagrodzenia należnego powodowi.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. Stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu strona powinny ponieść koszty w zakresie w jakim przegrały sprawę. Powód żądał zasądzenia kwoty 269.242 zł. z czego powództwo zostało uwzględnione do kwoty 265.248,72 zł a zatem powód wygrał sprawę w zasadzie w całości. W takim zatem zakresie strony powinny zatem zwrócić sobie koszty procesu. Na koszty procesu po obu stronach postępowania złożyły się wynagrodzenia pełnomocników ustalone stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461). wraz z kwotą 17 zł. poniesionej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Kwota wynagrodzenia jednego pełnomocnika stanowi łącznie 7.217 zł. Ponadto na koszty procesu złożyła się opłata sądowa od pozwu którą uiścił powód w kwocie 13.463 zł. z czego strona pozwana powinna uiścić powodowi kwotę 13.262,50 zł. Ostatnim kosztem jest koszt opinii biegłego wynoszący 1.651,57 zł. przy czym strony w ramach zaliczki wyłożyły po 800 zł. natomiast brakujące 51,57 zł. Sąd nakazał pobrać od strony pozwanej. Zatem łącznie strona pozwana tytułem zwrotu kosztów procesu powinna uiścić powodowi kwotę  $13.262,50 + 800 = 14.062,50$  i koszty zastępstwa procesowego 7.217 zł.

SSO Irena Choma-Piotrowska

(...)

(...)

(...)

(...)