

Sygn. akt III Ca 1697/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko – Waclawik (spr.)

Sędzia SO Mirella Szpyrka

Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 stycznia 2014 r. w G.

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w (...) Spółce Akcyjnej w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 29 września 2011 r. sygn. akt I C 422/09

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 o tyle, że:

a) **zasądza od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w K. na rzecz powoda kwotę 750,24 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych dwadzieścia cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2009 r.,**

b) **zasądza od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w K. na rzecz powoda kwotę 1.987,29 zł (tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych dwadzieścia dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 sierpnia 2009 r.;**

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach od powoda kwotę 200,87 zł (dwieście złotych osiemdziesiąt siedem groszy) i od pozwanych kwoty po 132 zł (sto trzydzieści dwa złote) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

4. zasądza od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Tomasz Tatarczyk SSO Teresa Kołeczko – Waclawik SSO Mirella Szpyrka

Sygn. akt III Ca 1697/11

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo powoda B. S. skierowane przeciwko pozwanemu (...) Spółce Akcyjnej w G. o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości w wysokości 4500 złotych za okres od 1 lipca 2006r do 30 czerwca 2007r. oraz powództwo skierowane przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w G. o zapłatę takiego wynagrodzenia w wysokości 9000 złotych za okres od 1 lipca 2007r. do 30 czerwca 2009r., umorzył postępowanie przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w G. o zapłatę wynagrodzenia za okres po 1 lipca 2007r. wobec cofnięcia pozwu w tej części i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powód w grudniu 2005 r. nabył prawo użytkowania wieczystego działki położonej w B. przy ul. (...) wykorzystywanej jako parking, na której znajdowała się stacja transformatorowa kontenerowa stanowiąca własność pozwanego (...) S.A. w G.. Stację posadził na działce poprzednik prawny pozwanego (...) S.A. w G. za zgodą ówczesnego właściciela działki. Na podstawie umowy z 26.11.1999r. ustalono czynsz dzierżawny na kwotę 100 zł. plus podatek VAT miesięcznie. Pismem z 30.12.2005r. powód wypowiedział pozwanemu (...) S.A. umowę dzierżawy, a w styczniu 2006r. zaproponował czynsz w wysokości 4500 zł. netto rocznie. Pozwany (...) S.A. w dniu 1 lipca 2007r. zbył na rzecz pozwanego (...) S.A. w G. zorganizowaną część swego przedsiębiorstwa w tym urządzenia przesyłowe. Pozwani nie zapłacili powodowi żądanego wynagrodzenia. Biegły rzeczoznawca majątkowy w opinii z 19 marca 2010r. określił powierzchnię działki zajętej pod stację transformatorową na 26,38 m², a wysokość wynagrodzenia za okres od 1 lipca 2006r. do 30 czerwca 2009r. na kwotę 9006 zł. Biegły szacując wartość czynszu dzierżawnego wyliczył jego wysokość na podstawie faktycznie pobieranych na przedmiotowym terenie opłat parkingowych z uwzględnieniem stopnia wykorzystania powierzchni parkingowej. Ponieważ stawki czynszu na terenie przedmiotowego parkingu na przestrzeni badanych trzech lat wielokrotnie się zmieniały w stopniu większym niż stopień inflacji, biegły – by uniknąć doliczania odsetek lub innego odszkodowania przyjął do obliczenia stawkę obowiązującą na dzień sporządzenia opinii

Ustalając powyższe Sąd Rejonowy uznał, że w zakresie cofniętego powództwa zaistniały podstawy do jego umorzenia w tej części na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c., a w pozostałym zakresie powództwo należało oddalić jako niewykazane. Powód bowiem zgłaszając wnioski dowodowe nie dążył do wykazania wysokości należnego mu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ale domagając się wyliczenia utraconych korzyści ze względu na niemożność użytkowania części działki jako parkingu wykazywał wysokość odszkodowania, które w związku z regulacją art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. nie było mu należne. O kosztach procesu sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

W apelacji w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 9006 złotych oraz rozstrzygającym o kosztach procesu powód zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez błędną ich wykładnię co doprowadziło do przyjęcia przez Sąd, iż roszczenie powoda jest niewykazane z uwagi na błędną tezę dowodową wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego,
- naruszenie prawa procesowego, a to:
 - art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez uznanie, iż powództwo zostało niewykazane, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że powód wykazał, roszczenie zarówno co do zasady jak i wysokości,
 - art. 232 k.p.c. przez zaniechanie dopuszczenia dowodu z urzędu w sytuacji, gdy sąd miał wątpliwości co do tezy dowodowej wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego,
 - art. 232 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, co wyraziło się w przyjęciu, iż roszczenie powoda jest niewykazane,
 - art. 227 k.p.c. przez zaniechanie dowodzenia tezy wskazanej przez powoda z uwagi na przyjęcie, iż wskazane przez powoda okoliczności nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy oraz nierozstrzygnięcie co do wniosku dowodowego zgłoszonego przez powoda w piśmie z 23 kwietnia 2010 r.

W uzasadnieniu apelacji podniósł, że wbrew stanowisku Sądu Rejonowego wykazał wysokość należnego mu wynagrodzenia, albowiem skoro na nieruchomości prowadzony jest parking, to fakt ten winien determinować określenie wysokości czynszu dzierżawnego jaki mógłby uzyskać na wolnym rynku.

Przedstawiając powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa przez zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w G. na rzecz powoda kwoty 3002 zł., a od pozwanego (...) S.A. w G. kwoty 6004 zł. oraz zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji, a w piśmie z 13 listopada 2013r. i załącznikach do pisma (k. 472-491) wykazali, że na skutek połączenia w drodze przejścia przez (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w (...) S.A. w G. w trybie określonym przepisami art. 492§ 1 pkt 1 k.s.h., art. 515 § 1 k.s.h., art. 516 § 6 k.s.h., tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki (...) S.A. w G. na (...) S.A. prawidłowe oznaczenie pozwanej uprzednio (...) S.A. w G. to (...) Spółka Akcyjna w K., a ponieważ w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. nastąpiło w drodze przejścia przez (...) S.A. w (...) S.A. w G. będącej następcą prawnym (...) S.A. i ta pierwsza weszła w ogół praw i obowiązków drugiej, to spółka (...) Spółka Akcyjna w K. winna być wykazywana w dalszym toku postępowania jako pozwany ad 2.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja co do zasady okazała się uzasadniona i częściowo zasługiwała na uwzględnienie, albowiem zasadnie zarzucała naruszenie prawa procesowego, a to art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.p.c. i art. 227 k.p.c.

Domagając się zasądzenia od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, powód w piśmie z dnia 29 czerwca 2009r. (k. 74-76), dla wykazania wysokości należnego wynagrodzenia, wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność „jaka powierzchnia przedmiotowej nieruchomości jest wyłączona z użytkowania ze względu na umieszczenie stacji transformatorowej, oraz jaka byłaby wysokość potencjalnego czynszu za dzierżawę tej części nieruchomości uwzględniając charakter prowadzonej na tym gruncie działalności i utracone przez powoda korzyści ze względu na możliwość użytkowania tej części gruntu oraz uciążliwość umieszczonych na gruncie powoda urządzeń”. Mimo kwestionowania przez pozwanych, powyższego wniosku w zakresie, w jakim powód domagał się, by biegły przy określeniu wysokości wynagrodzenia, uwzględnił w opinii charakter działalności prowadzonej na przedmiotowej nieruchomości i utracone korzyści, sąd I instancji na rozprawie w dniu 13.10.2009r. dopuścił dowód z opinii biegłego zgodnie z tezą dowodową sformułowaną przez powoda.

Tymczasem zgodnie z utrwalonym w judykaturze i doktrynie poglądem, roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. nie ma charakteru odszkodowawczego (jak zasadnie wskazał sąd I instancji dopiero w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku) i nie mieści się w nim zwrot spodziewanego, utraconego zysku. Wysokość tego wynagrodzenia powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju biorąc pod uwagę **stawki występujące na rynku**. Zasadniczo chodzi o stosowanie średniej stawki rynkowej (przy czym miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest zwykle czynsz dzierżawny jaki właściciel mógłby osiągnąć gdyby wydzierżawił nieruchomość zamiast oddawać ją w nieodpłatne korzystanie), aczkolwiek nie można wykluczyć w uzasadnionych sytuacjach indywidualnych stawek wynagrodzenia (por. T Dybowski, Ochrona...s. 188, S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317, E. Skowrońska-Bocian (w) Kodeks..., s. 532, J. Ignatowicz (w:) Kodeks, s. 605).

W niniejszej sprawie, powód formułując tezę dowodową z opinii biegłego, dla wykazania wysokości dochodzonego wynagrodzenia, ukształtował ją w szerszym niż we wskazanym wyżej zakresie (domagając się uwzględnienia utraconych korzyści oraz uciążliwości umieszczonych na gruncie urządzeń), ale zgodnie z art. 236 k.p.c., **to sąd** w postanowieniu o przeprowadzeniu dowodu oznaczy fakty podlegające stwierdzeniu i środek dowodowy. Sąd dopuszczając dowód na wniosek strony, musi rozważyć, czy dopuszczenie dowodu jest wskazane i niezbędne. Dopuszczenie to jest ważnym elementem materialnego kierowania procesem i powinno brać pod uwagę zasadę koncentracji materiału dowodowego wyrażoną w art. 6 k.p.c.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że wbrew odmiennej ocenie Sądu Rejonowego powód wywiązał się z ciężaru dowodzenia wysokości dochodzonego wynagrodzenia, gdyż w tezie dowodowej zamieścił część elementów istotnych dla określenia wysokości tego wynagrodzenia (żądanie określenia powierzchni działki wyłączanej z użytkowania, wskazania wysokości potencjalnego czynszu dzierżawnego). Rzeczą sądu było zaś dokonanie właściwej oceny zgłoszonego wniosku dowodowego i przy ocenie jego zbędności oddalenie wniosku, albo jego uwzględnienie w części niezbędnej do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Tymczasem sąd I instancji, oceniając zdaje się błędnie w toku postępowania charakter zgłoszonego roszczenia jako roszczenia odszkodowawczego (przy jednoczesnym braku wskazania podstaw do zastosowania w sprawie indywidualnych stawek wynagrodzenia, a nie stawek w oparciu o badanie cen rynkowych), dopuścił dowód z opinii biegłego zgodnie z wnioskiem powoda, przeprowadził ten dowód, zażądał ustnego wyjaśnienia opinii w związku z zarzutami zgłoszonymi przez strony, prowadził dalsze zbędne postępowanie dowodowe z faktur za korzystanie z parkingu, by ostatecznie oddalić powództwo jako niewykazane. Oceniając wartość sporządzonej opinii i jej przydatność do rozstrzygnięcia sprawy, nie zakwestionował przyjętego przez biegłego sposobu obliczenia wysokości potencjalnego czynszu na podstawie potencjalnych przychodów z tytułu opłat parkingowych (k. 169 akt). Procedowanie sądu I instancji wskazuje, że podejmował niecelowe czynności, które nie mogły doprowadzić do merytorycznego jej rozstrzygnięcia.

Z tych względów sąd odwoławczy, w celu prawidłowego rozpoznania istoty sprawy w oparciu o przepis art. 382 k.p.c. dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego mając na uwadze, że wynagrodzenie powinno być ustalone z uwzględnieniem rynkowych stawek czynszu dzierżawnego aktualnych w okresach od 1 lipca 2006r. do 30 czerwca 2007r. odnośnie pierwszego z pozwanych oraz od 1 lipca 2007r. do 30 czerwca 2009r. odnośnie drugiego pozwanego, z uwzględnieniem sposobu użytkowania nieruchomości powoda. Nie znalazł Sąd Okręgowy jednocześnie podstaw do zastosowania w sprawie indywidualnych stawek wynagrodzenia z uwzględnieniem wpływu przychodów z parkingu na wysokość czynszu dzierżawnego na tej konkretnej tylko nieruchomości, gdyż powód nabył nieruchomość już zabudowaną stacją transformatorową, a sposób obliczania wynagrodzenia jak wyżej wskazano nie powinien uwzględniać elementu utraconego zysku.

W opinii z dnia 16 kwietnia 2012r. (k. 368-379) biegły, zgodnie ze zleceniem sądu wyliczył wynagrodzenie za pierwszy ze wskazanych okresów na 750,24 zł., a za drugi okres na kwotę 1987,29 zł. Zgłoszone przez strony zarzuty do opinii wyjaśnił w piśmie z 28 lutego 2012r. (k. 457-459). Biegły wskazał, że w opinii uwzględnił wszystkie cechy nieruchomości mające wpływ na wysokość ceny jej dzierżawy, w tym ogrodzenie terenu, jego monitorowanie i aktualny sposób użytkowania jako parking. Wykonał analizę rynku cen najmu powierzchni gruntu dla tego typu nieruchomości i biorąc pod uwagę kluczowe cechy wpływające na jej wartość takie jak: położenie, powierzchnia i kształt, przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego, uzbrojenie oszacował cenę 1 m² takiej powierzchni. Powierzchnię zajęta pod stację transformatorową, a to 26,38m² obliczył przy uwzględnieniu konieczności dostępu do niej w celach konserwacji wraz z pasami nie nadającymi się do wykorzystania (opinia główna k.168-169, wyjaśnienia biegłego na rozprawie k. 217).

Sąd Okręgowy uznał opinię uzupełniającą za fachową i rzetelną sporządzoną zgodnie ze zleceniem. Opinia ta stała się podstawą ustalenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Mając powyższe na uwadze skoro apelacja częściowo okazała się uzasadniona, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., a w pozostałej części apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c., w tym również co do kosztów procesu. Z uwagi bowiem na uwzględnienie powództwa tylko w niewielkim zakresie (z żądanych 13.500 zł. uwzględniono 2737,53zł.), obciążenie powoda kosztami procesu w wysokości zasądzonej przez sąd I instancji było uzasadnione.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 i 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej

przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z 28.9.2002r (Dz, U 2013.poz 490 j.t.) – co do zwrotu kosztów procesu przeciwnikom mając na uwadze nieznaczny zakres uwzględnionej apelacji (z zaskarżonych 9006 zł. powód wygrał apelację jedynie co do kwoty 2737,53 zł.). Obciążenie stron stosunkowo resztą kosztów sądowych, a to kosztów biegłego uzasadnione było wynikiem postępowania odwoławczego.

SSO Tomasz Tatarczyk SSO Teresa Kołeczko-Waławik SSO Mirella Szpyrka