

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko M. L. o zapłatę. U podstaw wydania wyroku legły ustalenia, że Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...)/M. z B.. M. L., korzystając z tej nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie od 1 października 2014 roku do 30 listopada 2014 roku prowadził tam parking samochodowy. W oparciu o takie fakty sprawy powództwo zostało oddalone, ponieważ strona powodowa nie zaoferowała w toku sprawy dowodu z opinii biegłego do spraw wysokości czynszów, a zatem w ocenie sądu pierwszej instancji, nie wykazała wysokości roszczenia (wyrok k. 127 – 130).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona powodowa. Zaskarżyła wyrok w całości i zarzucając naruszenie prawa procesowego, to jest art. 227 i 233 § 1 K.c. w związku z art. 6 K.c. poprzez:

1) skutkujący oddaleniem powództwa w całości jako nieudowodnionego co do wysokości, brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i pominięcie dowodu na okoliczności o istotnym znaczeniu dla rozstrzygnięcia sprawy, a to pominięcie zarządzenia numer (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 16 czerwca 2014 roku w sprawie stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe, których Miasto Ł. jest właścicielem lub posiadaczem, oddawane w dzierżawę na okres nie dłuższy niż trzy lata oraz uchwały XLVI/434/92 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 16 grudnia 1992 roku w sprawie podziału miasta na strefy i kategorie terenów oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego nakładających na powoda szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi i obligujących do pobierania dochodów z tych nieruchomości w wysokości nie niższej niż ustalona;

2) skutkujące oddaleniem powództwa w całości jako nieudowodnionego co do wysokości uznanie, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnej musi być dowiedzione dowodem z opinii biegłego do spraw czynszu, podczas gdy w stanie faktycznym, z uwagi na prawne ograniczenia w dysponowaniu mieniem komunalnym przez powoda i powinność pobierania wynagrodzenia określonego przepisami prawa wewnętrznego, dowód ten nie jest istotny dla rozstrzygnięcia, bo określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnej nie może abstrahować od stawek określanych w zarządzeniach, ponieważ to one decydują o możliwej do uzyskania minimalnej wysokości czynszu i w ten sposób – pośrednio – o wysokości należnego wynagrodzenia

wnosił o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dochodzonej pozwem kwoty 12.451,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja powoda skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia. Apelacja zarzuca wprawdzie naruszenie przepisów . 227 i 233 § 1 K.c., które nie miały w tej sprawie zastosowania, jednak wskazanie powyższe należy poczytać za oczywistą omyłkę apelującego, który w istocie zamierzał wskazać na naruszenie przez sąd pierwszej instancji stosownych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Podstawą faktyczną dochodzonego roszczenia było w tej sprawie zajęcie przez pozwanego bez podstawy prawnej nieruchomości stanowiącej przedmiot własności strony powodowej. Powyższa okoliczność pozostawała poza sporem. Prawomocne jest zresztą orzeczenie nakazujące pozwanemu zwrot nieruchomości na rzecz powoda.

W tej sprawie nie mógł też budzić uzasadnionych wątpliwości obszar nieruchomości zajętej przez pozwanego na urządzenie parkingu. Obszar ten wynika z przedstawionego przez stronę powodową opracowania geodezyjnego, którego pozwany ostatecznie nie kwestionował.

W tej sytuacji ciężar rozstrzygnięcia sprawy leżał w przyjęciu lub odrzuceniu poglądu o możliwości zastosowania dla potrzeb obliczenia kwoty należnej w tej sprawie stronie powodowej zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. o wysokości stawek dzierżawy gruntów gminnych. W tym zakresie sąd odwoławczy nie podzielił poglądu sądu pierwszej instancji o braku znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy takiego zarządzenia.

Punktem wyjścia dalszych rozważań jest spostrzeżenie, że pozwany korzysta z nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej bez tytułu prawnego, czyli bezprawnie. Powód jest zaś gminą, działającą na podstawie przepisów Ustawy o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 roku. Organy gminy działają na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego, w tym także aktów wykonawczych prawa miejscowego; taki zaś właśnie charakter ma powoływane przez stronę powodową zarządzenie Prezydenta Miasta Ł.. Oznacza to związanie organów gminy stawkami wynikającymi z zarządzenia. Strona powodowa nie mogła zatem oddać zajętego przez pozwanego terenu w dzierżawę za stawkę niższą niż wynikająca z zarządzenia. W przypadku posiadania opartego na prawie, kwota określona w pozwie byłaby minimalną do zapłacenia przez zajmującego grunt. Z tego punktu widzenia dowód z opinii biegłego na okoliczność faktycznej wartości czynszu możliwego do uzyskania z nieruchomości byłby w sprawie aktualny w sytuacji żądania pozwu przenoszącego stawkę minimalną; strona powodowa mogła bowiem wykazywać, że tę konkretną nieruchomość oddałaby w dzierżawę po stawce wyższej niż minimalna, gdyby nie nastąpiła bezprawna ingerencja pozwanego. Takich twierdzeń powód w sprawie jednak nie zgłaszał, dochodząc jedynie roszczenia w wysokości stawek minimalnych wynikających z powoływanego zarządzenia.

Z powyższych rozważań wynika, że posiadanie pozwanego nie polegało na prawie. Gdyby zaś posiadanie to było oparte na prawie, to musiałby on zapłacić na rzecz strony powodowej kwotę określoną w pozwie, stanowiącą minimalne wynagrodzenie gminy za grunty oddane w dzierżawę na prowadzenie parkingu. Dlatego też sąd odwoławczy, nie podzielając w części argumentacji sądu rejonowego, zmienił zaskarżony wyrok poprzez zasądzenie kwoty dochodzonej pozwem.

W tej sprawie nie było przy tym podstaw do przyjęcia jako wykazanego zarzutu potrącenia. Pozwany nie wykazał w toku procesu, że był posiadaczem w dobrej wierze. Dlatego w tej sprawie mógł zgodnie z art. 226 § 2 K.c. żądać zwrotu tylko nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Brak w sprawie powodów do przyjęcia, aby nakłady zgłoszone przez pozwanego miały charakter konieczny.

Z powyższych przyczyn orzeczono o zmianie zaskarżonego wyroku, działając w tym zakresie na podstawie art. 386 § 1 K.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono z kolei na podstawie art. 98 § 1 K.p.c. w związku z art. 108 K.p.c. Powód wygrał w całości postępowanie apelacyjne. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, pozwany jest zatem zobowiązany zwrócić powodowi koszty postępowania apelacyjnego, wyrażające się w tej sprawie kwotą 1.800 zł wynagrodzenia fachowego pełnomocnika pozwanego, ustaloną zgodnie z § 2 punkt 5 w związku z § 10 ust. 1 punkt 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1801) oraz kwotą 623 zł opłaty od apelacji.