

UZASADNIENIE

W pozwie z 20 lipca 2020 r. powódka Gmina M. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. B. kwoty 161.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 17 lipca 2020 r. oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódka wyjaśniła, że dochodzi wynagrodzenia za korzystanie bez podstawy prawnej z nieruchomości stanowiącej własność powódki w okresie od 1 maja 2019 r. do 30 czerwca 2020 r. Kwota dochodzona pozwem stanowi równowartość potencjalnego czynszu dzierżawy, jaki powódka mogłaby uzyskać w wyżej wskazanym okresie.

Nakazem zapłaty z 8 października 2020 r. w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Szczecinie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądził na rzecz powódki kwotę 11.650 zł tytułem kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany M. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu przyznał, że w okresie od maja 2019 r. do czerwca 2020 r. korzystał z nieruchomości oraz wskazał, że po zakończeniu umowy były prowadzone rozmowy o jej przedłużeniu, strony nie osiągnęły jednak porozumienia. Podniósł również, że opłata za bezumowne korzystanie powinna uwzględniać, że był to plac pozbawiony infrastruktury technicznej służącej do obsługi parkingu (która stanowi własność pozwanego i została przez niego zabrana po opuszczeniu nieruchomości), a nadto opłata ta powinna uwzględniać sytuację pandemiczną w 2020 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. B. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą M. B. Firma Handlowo Usługowa (...).

Dowód: wydruk z (...) k. 6

23 lutego 2009 r. Gmina M. - jako wydzierżawiający - zawarła z M. B. - jako dzierżawcą - umowę dzierżawy nr (...).

Przedmiotem umowy był grunt będący własnością Gminy M. położony w M. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 4.387 m², obejmujący część działki nr (...) o powierzchni 583 m², część działki nr (...) o powierzchni 1.450 m², część działki nr (...) o powierzchni 1.417 m², część działki (...) o powierzchni 768 m², część działki nr (...) o powierzchni 169 m², w granicach określonych w załączniku nr 1 i nr 2 do umowy (§ 1 ust. 1).

Grunt będący przedmiotem dzierżawy przeznaczony był na realizację inwestycji polegającej na urządzeniu parkingu ogólnodostępnego, zgodnie z koncepcją zagospodarowania stanowiącą załącznik nr 3 do umowy, a po urządzeniu na jego eksploatację (§ 1 ust. 3).

Dzierżawca zobowiązał się do wykorzystania przedmiotu umowy wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie, zakończenia inwestycji w terminie do 31 czerwca 2012 r., realizowania obowiązków zgodnie z treścią umowy, przygotowania wszelkiej dokumentacji niezbędnej do rozpoczęcia inwestycji na terenie będącym przedmiotem dzierżawy na własny koszt i ryzyko (§ 1 ust. 4).

Dzierżawca oświadczył, że przedmiot dzierżawy jest w stanie dobrym i zdatnym do umówionego użytku (§ 2 ust. 1).

Umowa została zawarta na okres 10 lat, od 1 marca 2009 r. do 30 kwietnia 2019 r. (§ 3 ust. 1).

Strony ustaliły czynsz roczny w wysokości 35.380 zł: 29.000 zł plus 6.380 zł tytułem podatku VAT (§ 4 ust. 1). Czynsz miał być waloryzowany w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych,

publikowany w formie komunikatów Prezesa GUS - u w Monitorze Polskim corocznie poczynając o d 2010 r. (§ 4ust. 2).

Poza czynszem dzierżawca ponosić miał koszty związane z użytkowaniem gruntu, w szczególności opłaty za usługi komunalne, podatek od nieruchomości, dostarczanie prądu, gazu i wody (§ 5).

Dzierżawca zobowiązał się m.in. do urządzenia drogi dojazdowej do Banku Spółdzielczego i stacji transformatorowej (§ 6).

Postanowiono, że po upływie terminu dzierżawy wszelkie nakłady poczynione przez dzierżawcę przechodzą na własność wydzierżawiającego i z tego tytułu dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomość (§ 7 ust. 1 umowy).

Po zakończeniu umowy dzierżawca miał obowiązek przekazać wydzierżawiającemu przedmiot umowy w terminie 14 dni, licząc od zakończenia umowy (§ 10 ust. 1).

Dowód: umowa dzierżawy z załącznikami k. 7 - 11.

M. B. korzystał z nieruchomości objętej umową dzierżawy zgodnie z jej przeznaczeniem. Ponadto zamontował infrastrukturę techniczną służącą do obsługi parkingu (w tym szlabany, system do pobierania opłat parkingowych).

Fakty bezsporne.

28 marca 2019 r. podjęta została uchwała Rady Miejskiej w M. nr (...), zgodnie z którą teren objęty umową dzierżawy nr (...) został przeznaczony na parking miejski.

Dowód: uchwała nr (...) załącznikiem nr 2 k. 18 -20.

W piśmie z 3 kwietnia 2019 r., w związku ze zbliżającym się końcem okresu dzierżawy terenu parkingu, Gmina M. zwróciła się do M. B. o wskazanie terminu wydania przedmiotu dzierżawy.

W piśmie z 30 kwietnia 2019 r. M. B. wystąpił do Gminy M. z wnioskiem o przedłużenie obowiązywania umowy dzierżawy do 30 września 2019 r. z obowiązkiem wydania nieruchomości w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania. Motywując wniosek wskazał, że poczynił na tej nieruchomości znaczne nakłady, dlatego chciałby mieć możliwość jeszcze w sezonie 2019 kontynuowania działalności na tym terenie.

W piśmie z 6 maja 2019 r. Gmina M. odmówiła przedłużenia umowy dzierżawy informując, że wygasła ona 30 kwietnia 2019 r., a na tym terenie przewidziano uruchomienie parkingu miejskiego. Gmina wyznaczyła jednocześnie ostateczny termin wydania terenu objętego umową dzierżawy na 14 maja 2019 r.

Dowód: pismo z 3.04.2019 r. k. 12,

pismo z 30.04.2019 r. k. 13,

pismo z 6.05.2019 r. z kserokopią książki nadawczej oraz wydrukiem z systemu śledzenia przesyłek k. 14 – 17.

We wskazanym przez Gminę M. terminie M. B. nie wydał przedmiotu dzierżawy.

14 maja 2019 r. pracownicy gminy sporządzili notatkę służbową, w której wskazali, że stawili się na nieruchomości objętej umową dzierżawy i stwierdzili, iż nieruchomość w dalszym ciągu jest wykorzystywana do prowadzenia działalności parkingowej, a dotychczasowy dzierżawca nie stawiał się w celu jej wydania.

Dowód: notatka służbowa z 14.05.2019 r. k. 21,

fotografie k. 22 - 25.

17 maja 2019 r. Gmina M. wytoczyła przeciwko M. B. pozew o wydanie nieruchomości.

Wyrokiem z 22 czerwca 2020 r. wydanym w sprawie XI GC 878/19 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie nakazał M. B. wydać Gminie M. sporne nieruchomości.

Dowód: kserokopia pozwu z 15.05.2019 r. z kserokopią książki nadawczej k. 107 - 110,

wyrok z 22.06.2020 r. k. 26

Gmina M. zleciła rzeczoznawcy majątkowemu B. T. sporządzenie operatu szacunkowego celem określenia wysokości odszkodowania za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Rzeczoznawca ocenił nieruchomość wyposażoną w części składowe takie jak: system pobierania opłat, w tym 2 punkty wjazdowe - szlabany z elementami wydawania i pobierania biletów parkingowych oraz automatyczna kasa, dwa kioski parkingowe, utwardzenie nawierzchni, oświetlenie terenu. Wartość odszkodowania za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie od 1 maja 2019 r. do 30 czerwca 2020 r. rzeczoznawca ustalił na 161.000 zł jako równowartość rynkowej wartości czynszu dzierżawy, możliwego do osiągnięcia na miejscowym rynku nieruchomości, zgodnie z cenami aktualnymi (z obowiązującymi w lipcu 2020 r.).

Dowód: operat szacunkowy z 1.07.2020 r. k. 29 - 41.

W piśmie z 6 lipca 2020 r. Gmina M. wezwała M. B. do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie od 1 maja 2019 r. do 30 czerwca 2020 r. w wysokości 161.000 zł, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Powyższe wezwanie M. B. odebrał 9 lipca 2020 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z 6.07.2020 r. z potwierdzeniem odbioru k. 27 - 28.

4 grudnia 2020 r. M. B. wydał Gminie M. nieruchomość objętą wygasłą umową dzierżawy. Z czynności tej sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez przedstawicieli wydzierżawiającego oraz M. B.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z 4.12.2020 r. k. 68.

Przy wydawaniu nieruchomości strony były zgodne co do tego, że nakłady poczynione przez M. B. przeszły na własność Gminy M. z wyjątkiem tzw. „systemu parkingowego”, czyli infrastruktury technicznej służącej do obsługi parkingu (w tym szlabany, system do pobierania opłat parkingowych, kioski parkingowe). Rzeczy te zostały uznane za własność M. B. i zostały przez niego – przy akceptacji gminy – zdemontowane i zabrane przed opuszczeniem nieruchomości.

Fakty bezsporne (przyznane przez strony na rozprawie).

Od czerwca 2021 r. na terenie wykorzystywanym wcześniej przez M. B. udostępniane są odpłatnie miejsca postojowe dla pojazdów mechanicznych. Posiadaczem nieruchomości przy ul. (...) od 16 czerwca 2021 r. jest (...) Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w M. ((...) spółka (...)).

Opłaty obowiązujące za korzystanie z miejsc postojowych od 15 września 2021 r. wynoszą 5 zł za godzinę ewentualnie 30 zł za dobę.

Dowód: zeznania świadka E. K. k. 142-149

25 sierpnia 2021 r. został zamontowany na placu parkingowym przy ul. (...) system poboru opłat parkingowych.

Fakt bezsporny (przytoczony przez powódkę w piśmie procesowym z 2 grudnia 2021 r.)

Wartość wolnorynkowa jednomiesięcznego czynszu dzierżawy z tytułu korzystania z nieruchomości niezabudowanej, objętej wygasłą umową dzierżawy, w okresie od 1 maja 2019 r. do 30 czerwca 2020 r., według średniomiesięcznej stawki (bez uwzględnienia warunków pandemicznych) wynosi:

- 14.810 zł/m-c przy założeniu, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość wyposażona przez M. B. w nakłady stanowiące elementy zagospodarowania terenu pod kątem wykorzystania go jako parkingu strzeżonego,
- 11.340 zł/m-c przy założeniu, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość bez tych nakładów.

Od 20 marca 2020 r. wprowadzono w Polsce stan epidemii.

W okresie od połowy marca do połowy kwietnia 2020 r. (przez 1 miesiąc) obowiązywały obostrzenia ścisłe, w tym czasie wartość wolnorynkowa jednomiesięcznego czynszu dzierżawy z tytułu korzystania z nieruchomości objętej wygasłą umową dzierżawy wynosi 0 zł.

W okresie od połowy kwietnia do końca czerwca 2020 r. (przez kolejne 2,5 miesiąca) nadal obowiązywały obostrzenia, w tym czasie wyliczenie wartości wolnorynkowej jednomiesięcznego czynszu dzierżawy z tytułu korzystania z nieruchomości objętej wygasłą umową dzierżawy powinno przyjąć następujący kształt: 2,5 miesiąca x 0,333 = 0, (...) jako 1/3 typowego okresu.

Wolnorynkowa wartość czynszu dzierżawy w okresie od 1 maja 2019 r. do 30 czerwca 2020 r., z uwzględnieniem stanu epidemii obowiązującego od 20 marca 2020 r., wynosi odpowiednio:

- 138.200 zł przy założeniu, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość wyposażona przez M. B. w nakłady stanowiące elementy zagospodarowania terenu pod kątem wykorzystania go jako parkingu strzeżonego,
- 105.800 zł przy założeniu, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość bez tych nakładów.

Dowód: pisemna opinia biegłego K. B. k. 164

opinia uzupełniająca k. 196-206

Sąd zważył, co następuje:

Zgłoszone w niniejszym postępowaniu powództwo należało uznać za uzasadnione co do zasady i w dużej mierze zasadne co do wysokości.

Już na wstępie zasygnalizowania wymaga, że spór między stronami dotyczy właśnie wysokości roszczenia powódki, pozwany nie kwestionował bowiem tego, że co do zasady jest obowiązany uiścić opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki zlokalizowanej przy ul. (...) w M., w objętym żądaniem pozwu okresie. Powódka domaga się od pozwanego z tego tytułu kwoty 161.000 zł w oparciu o operat szacunkowy z lipca 2020 r., w którym rzeczoznawca powódki ustalił tą kwotę jako równowartość rynkowej wartości czynszu dzierżawy możliwego do osiągnięcia w objętym żądaniem okresie na miejscowym rynku nieruchomości, zgodnie z cenami aktualnymi (z obowiązującymi w lipcu 2020 r.) oraz przy założeniu, że nieruchomość jest wyposażona w części składowe takie jak: system pobierania opłat, w tym 2 punkty wjazdowe - szlabany z elementami wydawania i pobierania biletów parkingowych oraz automatyczna kasa, dwa kioski parkingowe, utwardzenie nawierzchni, oświetlenie terenu.

W kontekście tak sformułowanego żądania należało stwierdzić, iż jego podstawą są przepisy dotyczące ochrony własności, a dokładniej art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Przywołane przepisy regulują kwestię roszczeń wyrównawczych, które aktualizują się w sytuacji rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem nieruchomości, który nie posiada tytułu prawnego uprawniającego go do korzystania z owej rzeczy w wyznaczonym zakresie.

Uzupełniając powyższe należy wskazać, że art. 224 k.c. stanowi:

§ 1. 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.

§ 2. 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.

Stosownie zaś do 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.

Przesłankami zastosowania regulacji roszczeń wyrównawczych, tj. skorzystania z regulacji stanowiących o odpowiedzialności za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jest posiadanie przed stroną powodową przymiotu właściciela, pozostawanie przez posiadacza w złej wierze, posiadanie nieruchomości bez tytułu prawnego do niej, a wreszcie władanie nią w taki sposób, w jaki byłby czyniony przez posiadacza samoistnego bądź zależnego.

W rozpoznawanej sprawie strony zgodne są co do tego, że przywołane wyżej przepisy znajdują zastosowanie, co więcej przesłanki powstania po stronie powódki roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy również są między stronami niesporne. W szczególności niekwestionowany przez pozwanego jest fakt korzystania przez niego z nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr (...) po zakończeniu stosunku nawiązanego tą umową. Zarówno strona powodowa, jak i pozwana zgodnie twierdziły, że w okresie od 1 maja 2019 r. do 30 czerwca 2020 r. M. B. korzystał z nieruchomości w dotychczasowym zakresie, oferując zainteresowanym osobom miejsca postojowe na strzeżonym (zorganizowanym przez niego) parkingu. Pozwany pozostawał w złej wierze, wiedział bowiem, że nie istnieje żaden stosunek prawny, w oparciu o który mógłby korzystać z nieruchomości po 30 kwietnia 2019 r., co więcej gmina przypominała o obowiązku wydania nieruchomości jeszcze przed końcem okresu dzierżawy, (w tej sytuacji złej wiary pozwanego nie niweczy jego prośba o przedłużenie dzierżawy, rozpatrzona przez gminę odmownie).

Spór w niniejszym postępowaniu powstał natomiast na tle sposobu rozliczenia za bezumowne korzystanie i tym samym dotyczy wysokości przysługującego powódce roszczenia.

Zaznaczyć należy, że konflikt między stronami niniejszego procesu wywołuje odmienne spojrzenie na zagospodarowanie nieruchomości (tj. jej dostosowanie do świadczenia usług postojowych) w czasie, kiedy była ona przedmiotem bezumownego korzystania przez pozwanego.

Powódka stała bowiem na stanowisku, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w spornym okresie powinno być obliczone na podstawie cen obowiązujących dla nieruchomości wg jej stanu w momencie, za który wynagrodzenie się należy, a nie wg cen archiwalnych. Myśl tą kontynuował pełnomocnik powódki na rozprawie podkreślając, że skoro w okresie bezumownego korzystania nieruchomość była wyposażona w tzw. „system parkingowy” (a więc elementy infrastruktury technicznej zamontowane przez pozwanego, takie jak np. szlabany czy automaty do poboru opłat), to powódce przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy odpowiadające stawce czynszu dzierżawnego nieruchomości wyposażonej te wszystkie elementy. Taki był bowiem rzeczywisty stan rzeczy (stan nieruchomości) w okresie bezumownego korzystania.

W opozycji do powyższego stał pozwany, który podnosił, że cała zamontowana przez niego infrastruktura służąca do dostosowania nieruchomości do świadczenia usług parkingowych stanowi jego własność, została – przy akceptacji powódki – zabrana przez niego po zakończeniu umowy i tym samym opłata za bezumowne korzystanie nie powinna dotyczyć terenu wyposażonego w tę infrastrukturę. Dodatkowo pozwany podnosił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno uwzględniać obowiązujący od połowy marca 2020 stan epidemii i związany z tym spadek wartości czynszów dzierżawnych dla tego rodzaju nieruchomości.

Mając na uwadze takie stanowiska procesowe stron na rozprawie 17 czerwca 2021 r. zlecono biegłemu sądowemu z zakresu (...) wykonanie opinii w celu ustalenia stawki rynkowej czynszu dzierżawnego spornej nieruchomości w okresie bezumownego korzystania, z uwzględnieniem występującej w owym czasie sytuacji pandemicznej, w dwóch wariantach:

- przy założeniu, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość gruntowa wyposażona w elementy zagospodarowania parkingu strzeżonego (system pobierania opłat obejmujący dwa punkty wjazdowe ze szlabanami oraz automatyczną kasę oraz dwa kioski parkingowe),
- przy założeniu, że nieruchomość jest pozbawiona tych elementów i stanowi utwardzony i oświetlony plac (ale istnieje możliwość aby właściciel bądź przyszły dzierżawca zamontował własne obiekty służące do prowadzenia parkingu strzeżonego).

Biegły sądowy - zgodnie z zakresem zlecenia - w opinii z listopada 2021 r. opracował dwa warianty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, z których każdy oparty był o inne założenia dotyczące podstawy faktycznej (stanu nieruchomości), adekwatne do odmiennych stanowisk procesowych stron.

Powódka przedstawiła uwagi do opinii w piśmie procesowym z 2 grudnia 2021 r. wskazując, że biegły ustalił wartość rynkową czynszu dzierżawnego jako iloczyn wartości przedmiotu wyceny i oczekiwanej stopy zwrotu, zaś wycena nieruchomości została oszacowana przez zastosowanie podejścia porównawczego, co jest w ocenie powódki prawidłowe. Powódka zarzuciła jednak, że biegły przyjął do porównania nieruchomości z innych miejscowości niż M. oraz wniosła o zlecenie biegłemu opinii uzupełniającej z uwzględnieniem nieruchomości położonych w M.. Dodatkowo powódka wskazała, że obecnie - od 18 czerwca 2021 r. - na spornej nieruchomości funkcjonuje parking strzeżony, który generuje (na rzecz nowego dzierżawcy) znaczne dochody, tym samym rzeczywista strata powódki z powodu niewydania terenu jest znacznie wyższa. Powódka podkreśliła też, że na parkingu od 25 sierpnia 2021 r. funkcjonuje system poboru opłat (szlabany i automaty kasowe), który dodatkowo powoduje wzrost dochodu. Na tej podstawie powódka uzasadniała, że jej roszczenie jest w pełni uzasadnione co do wysokości.

Pozwany przedstawił swoje uwagi do opinii w piśmie procesowym z 13 grudnia 2021 r., w którym na wstępie wyraził swoje stanowisko, zgodnie z którym dla rozważań w niniejszej sprawie znaczenie winno mieć wyłącznie wyliczenie wariantu nr 2 z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, a więc wyliczenie dokonane przy założeniu, że nieruchomość jest pozbawiona elementów zagospodarowania parkingu strzeżonego (systemu pobierania opłat obejmującego m.in. szlabany i automatyczne kasy z kioskami parkingowymi). Dalej pozwany zarzucił, że nie rozumie wyliczenia biegłego z uwzględnieniem „wariantu pandemicznego” i podkreślił, że biegły powinien wziąć pod uwagę, że w okresie od marca do czerwca 2020 r. miał miejsce stan epidemii, co powinno być uwzględnione w wyliczeniach biegłego (pozwany zapewne nie zauważył, że biegły w opinii z listopada 2021 r. uwzględnił stan epidemii). Dalej pozwany przedstawił swoje uwagi od odnośnie przyjętej przez biegłego metody wyliczeń i uznał, że biegły powinien przeprowadzić wyliczenia metodą porównawczą.

Biegły w opinii uzupełniającej z czerwca 2022 r. odniósł się do zarzutów obu stron.

Odpowiadając na zarzuty powódki wyjaśnił dlaczego przyjął dla porównania wymienione w opinii z listopada 2021 r. transakcje oraz dlaczego nie mogą być przyjęte do porównania transakcje wskazane przez powódkę (transakcje te nie spełniają warunków podobieństwa). Biegły wskazał również, że stawka rynkowa dzierżawy jest czymś innym

niż dochody osiągnięte z prowadzenia działalności gospodarczej, tym samym żaden rozsądny uczestnik rynku - przedsiębiorca chcący wynająć tego typu nieruchomość - nie zapłaci za czynsz kwoty odpowiadającej jej dochodowi.

Odpowiadając na zarzuty pozwanego biegły wyjaśnił, że co do zasady metodologia wyceny nie uwzględnia okresów pandemicznych, gdyż te pojawiły się po raz pierwszy, niemniej jednak metodologia wyceny dopuszcza logiczne uwzględnienie sytuacji o charakterze pozytywnym jak i negatywnym, jakie mogą lub miały miejsce na danym rynku. I tak też zrobił biegły uwzględniając okresy ograniczonego użytkowania w okresie epidemii przyjmując, że rynkowa wartość czynszu spornej nieruchomości w pierwszym miesiącu epidemii wynosi 0 zł, zaś w kolejnych miesiącach, które pozostały do końca okresu bezumownego korzystania (2,5 miesiąca) wynosi 1/3 typowego czynszu dzierżawnego. Odnosząc się do uwag pozwanego dotyczących zastosowanej metody wyceny podkreślił, że wartość rynkowa nieruchomości jest taka sama bez względu na zastosowaną metodę.

Ostatecznie biegły podtrzymał wykonaną w listopadzie 2021 r. opinię w całości.

Końcowe stanowisko biegłego jest więc takie, że wolnorynkowa wartość czynszu dzierżawy w okresie od 1 maja 2019 r. do 30 czerwca 2020 r., z uwzględnieniem stanu epidemii obowiązującego od 20 marca 2020 r., wynosi odpowiednio:

- 138.200 zł przy założeniu, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość wyposażona przez M. B. w nakłady stanowiące elementy zagospodarowania terenu pod kątem wykorzystania go jako parking strzeżonego,
- 105.800 zł przy założeniu, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość bez tych nakładów.

Opinia uzupełniająca została doręczona stronom wraz ze zobowiązaniem do wskazania, czy strony zgłaszają dalsze uwagi, pod rygorem przyjęcia, że takich uwag nie zgłaszają. Żadna ze stron dalszych uwag do opinii nie złożyła.

W tym stanie rzeczy rozstrzygnięcie sporu sprowadza się do przesądzenia, które z przedstawionych przez biegłego alternatywnych rozliczeń należy zastosować dla wyliczenia należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Jako punkt wyjścia do rozważań w tym względzie należy przyjąć kwestie między stronami niesporne, w szczególności to, że pełnomocnicy obu stron na rozprawie w ramach wyjaśnień składanych stosownie do art. 212 k.p.c. zgodnie przyznali, że nakłady poczynione przez M. B. w istocie przeszły na własność Gminy M., nie dotyczy to jednak tzw. „systemu parkingowego” (rozumianego jako kompleksowa infrastruktura parkingowa, wyposażona w szczególności w automatyczny system poboru opłat, kasy, szlabany, itp.), który stanowił własność pozwanego i po zakończeniu przez pozwanego korzystania z nieruchomości powódki został przez niego w całości zdemontowany i zabrany.

Mimo tego powódka domagała się opłaty za bezumowne korzystanie z terenu wyposażonego w tak rozumiany „system parkingowy”, ponieważ system taki - będący własnością pozwanego - był zamontowany w czasie, kiedy pozwany bezumownie korzystał z terenu, a zatem w rozumieniu powódki należy jej się wynagrodzenie za teren taki, jaki on faktycznie był w czasie bezumownego korzystania.

Ze stanowiskiem powódki nie można się jednak zgodzić, nie należy bowiem tracić z pola widzenia, że powódka domaga się w niniejszym procesie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, zaś bezumownie można korzystać jedynie z rzeczy cudzej. Co do zasady nie jest możliwe – co nie wymaga szerszych wyjaśnień – bezumowne korzystanie z rzeczy własnej. Tym samym: w spornym okresie pozwany korzystał wprawdzie z terenu powódki wyposażonego przez niego w „system parkingowy” (co jest prawdą i co powódka czyni podstawą swojego stanowiska), ale bezumownie korzystał tylko terenu stanowiącego własność powódki, natomiast z „systemu parkingowego” również korzystał, ale nie było to korzystanie bezumowne, pozwany korzystał bowiem z rzeczy będącej jego własnością. Powyższe przemawia za przyjęciem do rozliczeń wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy wyliczenia biegłego określającego wolnorynkową wartość czynszu dzierżawnego w spornym okresie w drugim wariantcie, tj. w kwocie 105.800 zł.

Na sytuację tą można spojrzeć z jeszcze innej strony. Gdyby pozwany wydał powódce sporny teren po zakończeniu stosunku dzierżawy (tj. gdyby w ogóle nie doszło do bezumownego korzystania przez pozwanego) i zarazem –

za zgodą powódki – opuszczając dzierżawiony teren zdemontowały i zabrały „system parkingowy”, to powódka dysponowałaby placem pozbawionym elementów „systemu parkingowego”. Tym samym gdyby nie doszło do zdarzenia będącego podstawą dochodzonych przez powódkę roszczeń uzupełniających (tj. gdyby pozwany postąpił zgodnie z umową i zgodnie z prawem - wydał teren niezwłocznie po wygaśnięciu umowy), to powódka mogłaby wydzierżawić ten teren tylko jako plac pozbawiony elementów „systemu parkingowego”, którymi powódka, co niesporne, nie dysponowała. Powódka nie może zatem żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy o innych właściwościach, niż ta rzecz, która jest jej własnością, tylko taka rzecz mogłaby być bowiem zaoferowana przez powódkę na wolnym rynku jako przedmiot dzierżawy. Oczywiście powódka mogłaby na własny koszt zamontować analogiczny „system parkingowy” jak ten, który został zdemontowany przez pozwanego, jednak takie działanie oznaczałoby, że powódka jako właściciel sama dokonałaby nakładów na własną nieruchomość w celu zwiększenia jej atrakcyjności na rynku nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy. Zgodzić należy się jednak z powódką, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przysługuje właścicielowi niezależnie od tego, jak w późniejszym czasie została ona zagospodarowana przez jej właściciela (myśl ta wyrażona została przez powódkę w piśmie procesowym z 12 października 2022 r.). Tym samym powódka nie może żądać od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu wyposażonego w nakłady, które powódka mogła poczynić dopiero po przywróceniu stanu zgodnego z prawem, to jest po zakończeniu bezumownego korzystania z rzeczy przez pozwanego. Także to spojrzenie przemawia za przyjęciem do rozliczeń wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy wyliczenia biegłego określającego wolnorynkową wartość czynszu dzierżawnego w spornym okresie w drugim wariantcie, tj. w kwocie 105.800 zł.

Na koniec wyjaśnić jeszcze trzeba, że dopuszczenie i przeprowadzenie w niniejszym procesie dowodu z opinii biegłego było zobligowane potrzebą uzyskania wiadomości specjalnych w zakresie wyceny rynkowej stawki czynszu dla spornej nieruchomości w okresie bezumownego korzystania. Zgodnie powiem z ugruntowanym stanowiskiem judykatury wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie stanowi odszkodowania, a powinno być pewnego rodzaju ekwiwalentem – kwotą, która co do zasady odpowiadałaby kwocie, jaką pozwany musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie wynikało z określonego tytułu prawnego [por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 11 grudnia 2013 r., I ACa 535/13, LEX nr 1416181 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 27 września 2012 r., I ACa 474/12, LEX nr 1237858].

Tytułem takim w odniesieniu do nieruchomości gruntowej jest czynsz dzierżawny.

Zadaniem biegłego sądowego w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego rodzaju rzeczy jest zatem wyliczenie rynkowej stawki czynszu oraz zaprezentowanie takiej metody wyliczenia należności, która odpowiadałaby wynagrodzeniu, jakie pozwany musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie cudzej nieruchomości osadzone było w ważnym stosunku umownym. Korzystając z dorobku doświadczenia życiowego, wiedzy z zakresu instrumentów rynku nieruchomości biegły wskazuje taką stawkę czynszu, która została ustalona według zasad rynkowych panujących w danym okresie i na danym terenie. Oznacza to, że wynagrodzenie ustalane jest w oparciu o ceny występujące na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju [por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 21 maja 2015 r., I ACa 979/14, LEX nr 1788871].

Tak też postąpił biegły sądowy w rozpoznawanej sprawie, przedstawiając alternatywne wyliczenia dla dwójakiego rodzaju rzeczy: nieruchomości wyposażonej w „system parkingowy” oraz nieruchomości pozbawionej tego systemu. W swoich wyliczeniach biegły sądowy uwzględnił okres epidemii trwającej od 20 marca 2020 r., a także obostrzenia i ograniczenia wynikające z tego stanu.

Stan epidemii C.-19 jest faktem powszechnie znanym, który nie wymaga przeprowadzenia dowodu – za fakty notoryjne uważa się okoliczności, zdarzenia, zjawiska, czynności lub stany znane rozsądnej i mającej doświadczenie życiowe osobie [por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 9 lutego 2015 r., I ACa 1052/14, LEX nr 2372231]. Powszechnie znany jest fakt, że w pierwszych miesiącach epidemii obowiązywały surowe restrykcje, powszechnie nazywane „lockdownem”. W czasie tym z uwagi na obostrzenia w zakresie przemieszczania się ludzi korzystanie z nieruchomości w zakresie oferowania miejsc postojowych na płatnym parkingu w miejscowościach turystycznych

nie było w pełni możliwe. Tym samym uwzględnienie przez biegłego w niniejszej sprawie przy wyliczeniu wysokości wynagrodzenia obniżonych stawek czynszów w okresie, w którym przemieszczanie się ludności było czasowo wyłączone bądź ograniczone, jest w pełni zasadne. Rynkowa wartość czynszu dzierżawnego nieruchomości gruntowych przeznaczonych na parkingi w owym czasie była bowiem niższa, niż w okresie nie objętym epidemią. Racjonalne jest zatem przyjęcie za biegłym sądowym, że w okresie od połowy marca 2020 r. do połowy kwietnia 2020 r. (w czasie najbardziej restrykcyjnych obostrzeń) rynkowa stawka czynszu dzierżawnego spornej nieruchomości wynosiła 0 zł, z kolei od drugiej połowy kwietnia 2020 r. do końca czerwca 2020 r. rozliczenie powinno przyjąć następujący kształt: $2,5 \text{ miesiąca} \times 0,333 = 0,833$ (...) jako 1/3 typowego okresu. Biegły wyjaśnił przy tym, że wprowadzie co do zasady metodologia wyceny nie uwzględnia okresów pandemicznych, gdyż te pojawiły się po raz pierwszy, niemniej jednak metodologia wyceny dopuszcza logiczne uwzględnienie sytuacji o charakterze pozytywnym jak i negatywnym, jakie mogą lub miały miejsce na danym rynku, co ostatecznie biegły uczynił. Powyżej przedstawiona koncepcja kalkulacji jest tożsama dla obu alternatywnych zestawów obliczenia wynagrodzenia za bezpodstawne korzystanie z nieruchomości.

Przypomnieć trzeba, że takiemu rozliczeniu czasu pandemii i ścisłych obostrzeń ostatecznie nie sprzeciwiały się strony postępowania. Po wykonaniu przez biegłego pisemnej opinii z listopada 2021 r. strony wystąpiły wprowadzie z uwagami odnośnie jej treści, doprowadziło to w konsekwencji do dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, którą biegły sądowy wykonał w czerwcu 2022 r., wyjaśniając wszystkie wątpliwości stron. Ta druga opinia nie była już przez strony kwestionowana, tyle że każda ze stron popierała inny wariant wyliczenia spośród dwóch alternatywnych wariantów przedstawionych przez biegłego, dotyczących inaczej rozumianego przedmiotu bezumownego korzystania. Za adekwatny do stanu faktycznego sprawy niniejszej uznano wariant drugi, co wyjaśnione zostało powyżej.

Na tej podstawie zasądzono na rzecz powódki kwotę 105.800 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono stosownie do art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z art. 455 k.c. pozwany powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu ze strony powódki. Pojęcie niezwłoczności nie oznacza "natychmiastowej powinności świadczenia", lecz spełnienie go "bez nieuzasadnionej zwłoki", tj. w takim terminie, w jakim działający prawidłowo dłużnik mógłby je spełnić w normalnym toku prowadzenia swoich spraw. Na tle rozpoznawanej sprawy należy mieć na uwadze, że powódka domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, tym samym określając niezwłoczny termin płatności pamiętać należy, że pozwany potrzebował nie tylko zgromadzić środki potrzebne do dokonania płatności, ale także zweryfikować zasadność objętej wezwaniem kwoty (co w przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest czynnością bardziej złożoną niż np. w przypadku świadczenia, którego wysokość wynika wprost z umowy). Dlatego za adekwatny termin płatności należało przyjąć termin czternastodniowy liczony od wezwania do zapłaty. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem z 6 lipca 2020 r. doręczonym 9 lipca 2020 r., termin czternastodniowy upłynął 23 lipca 2020 r., odsetki za opóźnienie zasądzono od dnia następnego.

Stan faktyczny sprawy ustalony został w oparciu o dowody z dokumentów, których żadna ze stron nie kwestionowała. Przeprowadzono również dowód z zeznań świadka E. K., świadek nie zaoferował jednak informacji, które w istotny sposób przyczyniłyby się do ustalenia kwestii spornych. Mimo tego, iż dowód z zeznań przywołanego świadka nie został zanegowany przez strony w toku procesu, a złożone zeznania nie budziły wątpliwości i co za tym idzie nie można odmówić im wiarygodności, to jednak zastosowanie tego dowodu dla odtworzenia stanu faktycznego sprawy okazało się niewielkie. Dopuszczony został również dowód z przesłuchania pozwanego w charakterze strony, nie został on jednak przeprowadzony z uwagi na bierną postawę strony pozwanej. Pozwany nie złożył zeznań na piśmie mimo skutecznego wezwania go do tej czynności, tym samym dowód ten nie został przeprowadzony. Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia miał natomiast dowód z opinii biegłego sądowego. Sporządzona przez biegłego opinia (wraz z opinią uzupełniającą), której wnioski zostały wyżej przedstawione, nie była ostatecznie przez żadną ze stron kwestionowana. Spór między stronami dotyczył zaś tego, który z dwóch wariantów przedstawionych przez biegłego jest adekwatny do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy.

Wyjaśnienia wymaga również, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia były twierdzenia i dowody obu stron dotyczące sposobu zagospodarowania spornego terenu po wydaniu go powódce. W szczególności powódka składała dowody zmierzające do wykazania jaki dochód uzyskiwałby z nieruchomości, gdyby sama prowadziła na niej parking, odpowiadając na te zarzuty pozwany powołał m.in. dowody wskazane w piśmie procesowym z 5 października 2022 r. świadczące o tym, że ostatecznie powódka co do zasady dochodu nie uzyskiwała, ponieważ użyczyła tą nieruchomość pod tytułem darmym osobie trzeciej (na marginesie wskazać trzeba, że powołany przez pozwanego dowód w postaci wydruku informacji (...) zmierza do wykazania faktu powszechnie znanego, tym samym powołanie go w procesie nie było wymagane, fakty powszechnie znane Sąd bierze bowiem pod rozwagę nawet bez powołania się na nie przez strony). Jak już wspomniano wyżej zgodzić należy się z tezą powódki wyrażoną w piśmie procesowym z 12 października 2022 r., że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przysługuje jej właścicielowi niezależnie od tego, jak w późniejszym czasie została ona zagospodarowana przez właściciela (podobnie wypowiedział się w swojej opinii uzupełniającej biegły sądowy). Twierdzenia i dowody zaoferowane przez obie strony dla wykazania tych faktów okazały się zatem nieistotne dla rozstrzygnięcia. Jak już wyjaśniono wyżej w orzecznictwie dominuje pogląd, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie stanowi odszkodowania, a powinno być pewnego rodzaju ekwiwalentem – kwotą, która co do zasady odpowiadałaby kwocie, jaką pozwany musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie wynikało z określonego tytułu prawnego, w tym przypadku ze stosunku dzierżawy [dla porównania raz jeszcze powołać należy wyroki Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 11 grudnia 2013 r., I ACa 535/13 oraz Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 27 września 2012 r., I ACa 474/12].

Wyrok w niniejszej sprawie został wydany na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 15zsz² Ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych z dnia 2 marca 2020 r. Z uwagi na to, że postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w całości, zarządzeniem z 8 sierpnia 2022 r. pełnomocnicy stron zostali zobowiązani do przedstawienia stanowisk stron na piśmie przed zamknięciem rozprawy, z czego strony skorzystały.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na zasadzie odpowiedzialności za jego wynik przy założeniu, że powódka wygrała proces w 65,71%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c.