

Sygn. akt I ACa 740/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSA Halina Zarzeczna (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w W.

przeciwko G. K. i P. K.

o zapłatę

na skutek apelacji stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 27 czerwca 2017 roku, sygn. akt I C 743/16

I. oddala obie apelacje;

II. zasądza od pozwanego na rzecz Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA E. Buczkowska-Żuk SSA R. Iwankiewicz SSA H. Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 740/17

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł o zasądzenie od pozwanych G. K. i P. K. solidarnie na rzecz powoda Skarbu Państwa – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddziału w Z. kwoty 229.462,16 zł z odsetkami ustawowymi opóźnienie od ww. kwoty od dnia 24.10.2015r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, przy czym jeżeli chodzi o koszty zastępstwa

procesowego to powód wniósł o odrębne rozstrzygnięcie o kosztach należnych Skarbowi Państwa na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu powód podał, że żądana kwota dochodzona jest tytułem niewydania przez pozwanych powodowi przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu z dnia 07.10.2011 roku i korzystania z tego przedmiotu bez tytułu prawnego w okresie od dnia 03.05.2013 roku do dnia 31.10.2014 roku. Dochodzona kwota zgodnie z umową stanowi 10 krotną stawkę dzienną czynszu za każdy dzień zwłoki oraz „zapłaty czynszu i opłat wg umowy”. Miesięczna stawka czynszu najmu w omawianym przypadku wynosiła w chwili rozwiązania umowy 1.145,42 zł brutto, bezumowne korzystanie z lokalu trwało od 3 maja 2013 roku do 31 października 2014 roku to jest 547 dni, co łącznie daje kwotę 229.462,16 zł.

Pozwani G. K. i P. K. wspólnicy spółki cywilnej (...) cywilna G. K., P. K. w odpowiedzi na pozew uznali powództwo do kwoty 20.617,56 zł. Ponadto wnieśli o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy upłynął w dniu 2 maja 2013 roku. Podnieśli, że § 9 umowy z dnia 7 października 2011 roku znalazł się omyłkowo. Nie takie były intencje stron. Treść umów najmu negocjowano na spotkaniach ze Starostą (...), który wówczas reprezentował Skarb Państwa. Podobne zapisy nie znalazły się w umowach z innymi podmiotami wynajmującymi powierzchnie na przejściu granicznym w Ś.. Nadto roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nadto nie zgodny z dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego w szczególności z zasadą równego traktowania podmiotów gospodarczych przez Skarb Państwa. Nadto wątpliwość pozwanych budzi okoliczność, czy oddanie nieruchomości w trwały zarząd powodowi na mocy decyzji Wojewody (...) było i jest jednoznaczne z przejęciem wszystkich praw wynikających z umowy z dnia 7 października 2011 roku (czy cesja dotyczyła również wierzytelności w zakresie prawa do żądania kar umownych).

Na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 roku pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości i cofnął uznanie powództwa dokonane w odpowiedzi na pozew (k. 169). Pełnomocnik pozwanego zarzucił stronie powodowej brak legitymacji do wystąpienia z pozwem z art. 224 k.c. a także podniósł zarzut przedawnienia roszczenia na podstawie art. 229 § 1 k.c.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. kwotę 20.617,56 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24.10.2015r. do dnia zapłaty; w pozostałej części powództwo oddalił; zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 11.808 złotych tytułem kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwotę 1.031 złotych tytułem części opłaty od pozwu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 7 października 2011 roku Skarb Państwa – Starosta (...) zawarł umowę z G. K. i P. K. wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą (...) s.c. G. K., P. K. z siedzibą w S. umowę najmu pomieszczenia w pawilonie kontenerowym nr 4 usytuowanym na terenie Drogowego Przejścia Granicznego w Ś. o łącznej powierzchni 10,52 m². W § 3 umowy zawarto, że najemca będzie płacił wynajmującemu czynsz w wysokości 88,52 zł netto za 1 m² miesięcznie plus VAT. Łączna kwota czynszu za najem wynosi 931,23 zł netto miesięcznie plus VAT. W § 9 ust. 2 zapisano, że w przypadku zwłoki ze strony najemcy w opróżnieniu lokalu i wydaniu przedmiotu najmu najemca będzie płacił wynajmującemu opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 10 krotnej stawki dziennej czynszu za każdy dzień zwłoki oraz wyrówna stratę powstałą na skutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, a ponadto płaci czynsz i opłaty wg umowy.

Na podstawie decyzji z dnia 20 grudnia 2012 roku Wojewody (...) znak (...)Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. została zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w jednostce

ewidencyjnej (...), obręb (...) Ś., oznaczonej numerami działek (...) o powierzchni 2,6976 ha, (...) o powierzchni 7,3638 ha, (...) o powierzchni 0,1509 ha oraz (...) o powierzchni 0,1837 ha, zajętych pod drogę krajową nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Słubicach, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

W dniu 4 stycznia 2013 roku Starosta (...) przekazał Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. przedmiotową nieruchomości.

Pismem z dnia 29 stycznia 2013 roku Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad na podstawie art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia upływał w dniu 29 kwietnia 2013 roku. Pozwani odmówili jej wydania z uwagi na złożony w Sądzie Rejonowym w Słubicach w dniu 19 kwietnia 2013 roku pozew o uznanie wypowiedzenia najmu za bezzasadne i bezskuteczne.

Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. wniósł do Sądu Rejonowego w Słubicach przeciwko G. K. i P. K. prowadzących działalność gospodarczą (...) spółka cywilna pozew o wydanie nieruchomości. Ostatecznie pozwani wydali przedmiot najmu wynajmującemu 31.10.2004r.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Słubicach oddalił powództwo o uznanie wypowiedzenia najmu za bezskuteczne.

W dniu 14 października 2015 roku powódka wystawiła notę księgową na kwotę 229.462,16 zł za bezumowne korzystanie z lokalu. Poinformowała pozwanych o terminie zapłaty do dnia 23 października 2015 roku. Pozwani notę księgową otrzymali w dniu 20 października 2015 roku.

Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wniosła w dniu 30 października 2015 roku do Sądu Rejonowego w Słubicach zawezwanie do próby ugodowej. W odpowiedzi pozwani nie uznali roszczenia powoda w całości. Uznali roszczenie do kwoty 20 617,56 zł wraz z odsetkami

W umowach innych najemców nieruchomości w Ś. nie ma zapisu na temat opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. Umowa sporządzona dla pozwanych była zaakceptowana przez radcę prawnego pracującego w Starostwie w S.. Umowa pod względem formalnoprawnym nie budziła zastrzeżeń radcy prawnego jako prawnika obsługującego Starostwo. Pozwani przed podpisaniem umowy otrzymali jej projekt do zapoznania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał jedynie w części zasadność powództwa.

Odnosząc się do zarzutu braku legitymacji procesowej strony powodowej Sąd Okręgowy podkreślił, że legitymacja procesowa jest szczególnym uprawnieniem, konkretnego podmiotu, ocenianym z punktu widzenia prawa materialnego, przy czym zdaniem sądu co do legitymacji czynnej Skarbu Państwa w procesie nie może być sporu. Zarzut pozwanych w tym zakresie został nieprecyzyjnie sformułowany, bo w istocie dotyczy występowania w sprawie jednostki organizacyjnej w rozumieniu art. 67 k.p.c. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z.. Z działaniami tej jednostki organizacyjnej, wykonywanymi na podstawie art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), związane jest dochodzone roszczenie.

Nie podzielił również Sąd Okręgowy podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia na podstawie art. 229 § 1 k.c. Podkreślił, że pozwani wydali przedmiot najmu 31.10.2014 roku, a skoro strona powodowa 30.10.2015 roku wniosła do Sądu Rejonowego w Słubicach (sygn. akt I Co 1191/15) zawezwanie do próby ugodowej, doszło do przerwy biegu terminu przedawnienia. Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie na nowo (art. 124 § 1 k.c.). Skoro powództwo w przedmiotowej sprawie wytoczone zostało 16.05.16r., zatem nie doszło do przedawnienia.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia przywołał Sąd I instancji art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 230 k.c., podkreślając, że w doktrynie, jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy winna odpowiadać możliwemu do uzyskania na podstawie tytułu prawnego.

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez umowy odpowiada kwocie, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje zatem to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005r., IV CK 105/05).

Podnosząc powyższe podkreślił Sąd I instancji, że strony nie mogły przyjąć w umowie niejako zryczałtowanej stawki należności z tego tytułu. Przy stanowisku odmiennym instytucja ta posiadałaby cechy kary umownej, której zastosowanie w przedmiotowej sytuacji jest wyłączone. Przepis art. 224 k.c. wprost odnosi się do wynagrodzenia, a to winno odpowiadać realnej możliwości uzyskania świadczenia za korzystanie z przedmiotu znajdującego się w posiadaniu byłego najemcy.

Zapisy umowy w tym zakresie mają więc znaczenie o tyle, o ile mieszczą się w tak określonej zależności. Na marginesie sąd zwrócił również uwagę, że w §9 ust. 2 umowy strony przyjęły również, że byłego najemcę obciąża także obowiązek płacenia czynszu, mimo braku ku temu podstawy z powodu wypowiedzenia umowy.

W konsekwencji nie ma więc znaczenia jaki cel strony chciały osiągnąć zawierając umowę w omawianej części. Sąd wskazał, że przesłuchani G. K., jak i występującego w imieniu Skarbu Państwa starosta A. B. byli zaskoczone treścią zapisu paragrafu 9, podobnie jak i opiniujący umowę radca prawny starostwa.

Przywołał Sąd I instancji pogląd Sądu Najwyższego, zgodnie z którym: "jeżeli do korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego doszło po wygaśnięciu łączącego strony stosunku prawnego, właściciel może dochodzić ochrony na podstawie przepisów art. 224 § 2, art. 225 i art. 230 k.c. albo na podstawie art. 471 k.c. Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy nie są przepisami szczególnymi względem odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, dopuszczalna jest zatem kumulacja tych norm. Dokonanie wyboru jednego ze zbiegających się roszczeń należy do właściciela rzeczy, a jego konsekwencją jest przyjęcie całości skutków łączących się z wyborem danej normy" (wyr. SN z 6.6.2014 r., III CSK 235/13).

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna być ustalona w oparciu o stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy (pożytki cywilne), jakie właściciel mógł uzyskać, zawierając umowę najmu lub dzierżawy (...). Takie określenie rozmiaru wynagrodzenia wskazuje, że właściciel może uzyskać świadczenie, które zrekompensuje mu niemożność korzystania z rzeczy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 11.2.2010 r. I CSK 312/09).

Podkreślił przy tym Sąd I instancji, że w orzecznictwie przyjmuje się, że łączna kwota, którą posiadacz rzeczy powinien zapłacić jej właścicielowi jako wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zależy od stawek rynkowych za korzystania z danego rodzaju rzeczy oraz czasu posiadania (uchwała SN (7) z 10.7.1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209; uchw. SN z 7.1.1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, Nr 6, poz. 91; wyr. SN z 7.4.2000 r., IV CKN 5/00).

Powodowi, bez względu na zapisy umowne co do sposobu ustalania, przysługiwało wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego, którego wysokość powinien udowodnić. Strona powodowa nie wykazała, że za przedmiot najmu uzyskałaby wyższą kwotę niż dotychczas otrzymywała na podstawie umowy najmu, a tę należy uznać za rynkową (możliwą do uzyskania). W konsekwencji wynagrodzenie powoda z tytułu bezumownego korzystania wynosi 20.617,56 zł. Skoro pozwani korzystali z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie maj 2013r. - październik 2014r. - 18 miesięcy. Ostatnia miesięczna wysokość czynszu to 1145,42 zł. Przy uwzględnieniu argumentacji wyżej przedstawionej, należność z tytułu bezumownego korzystania wynosi 20.617,56 zł (18 miesięcy x 1145,42 zł).

Podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach stanowił art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 455 k.c., przy uwzględnieniu, że świadczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ma charakter zobowiązania bezterminowego. Sąd uznał, że

wezwanie pozwanych do zapłaty świadczeń do dnia 23 października 2015 roku było skuteczne. Zatem pozwani winni więc uiścić należność do wskazanego dnia, a w opóźnienie popadli w dniu 24 października 2015r.

Strona powodowa wygrała proces w 9 %, pozwana natomiast w 91%. Na podstawie art. 100 k.p.c. sąd zasądził na rzecz pozwanych koszty procesu, stosunkowo je rozdzielając. Wysokość wynagrodzenia przyjętego do rozliczenia (14.400 zł) wynika z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800). Jednocześnie na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie opłatę od pozwu - w części odpowiedniej do wyniku procesu.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodziły się obydwie strony.

Powód w wywiezionej apelacji zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim w części, tj. co do pkt 2 i 3, w zakresie w jakim Sąd oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 11.808 zł tytułem kosztów procesu, zarzucając naruszenie następujących przepisów prawa:

- art. 224 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 353¹ k.c. przez ich niewłaściwą wykładnię i błędne zastosowanie, przez przyjęcie, że przepisy traktujące o roszczeniu właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego nie mają charakteru dyspozytywnego, że strony umowy najmu nie mogą w umowie uregulować kwestii wzajemnych rozliczeń w wypadku korzystania z rzeczy przez najemcę po ustaniu stosunku najmu, że strony w umowie nie mogą uzgodnić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego będzie odpowiadało wielokrotności, w tym wypadku jedenastokrotności czynszu najmu w sytuacji, gdy przepisy o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego mają charakter dyspozycyjny i w związku z tym obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego może zostać określony przez strony w umowie, przy czym strony umowy mogą też zgodnie ustalić, że wysokość wynagrodzenia będzie odpowiadała wielokrotności czynszu najmu uzgodnionego w umowie;

- art. 58 § 1 i 3 k.c. w zw. z § 9 ust. 2 umowy najmu z dnia 7 października 2011 r. w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że postanowienie umowy przewidujące obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego jest nieważne ze względu na sprzeczność z przepisami prawa, z których wynika, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno odpowiadać stawkom rynkowym stosowanym za korzystanie z danego rodzaju rzeczy, że w odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem, w sytuacji, gdy § 9 ust. 2 umowy nie pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa, w szczególności zakaz formułowania tego typu klauzul umownych nie wynika z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.

Podnosząc powyższe zarzuty wniósł o :

- zmianę wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda dodatkowo kwoty 208.844,6 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 października 2015 r. do dnia zapłaty, nadto przez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej, a także zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelujący podkreślił, że przepisy art. 224 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 230 k.c. - regulujące roszczenia uzupełniające (art. 224 k.c. i n.) mają charakter względnie obowiązujący, tym samym właściciel i posiadacz rzeczy mogą ukształtować rozliczenia z tytułu korzystania z rzeczy w sposób odbiegający od uregulowań kodeksowych. Strony umowy najmu w § 9 ust. 2 umowy określiły wysokość (sposób ustalenia wysokości) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w przypadku zwłoki ze strony najemcy w opróżnianiu lokalu i wydaniu przedmiotu najmu. Brak jest – w ocenie apelującego - podstaw do przyjęcia, że treść § 9 ust. 2 umowy najmu sprzeciwia się właściwości stosunku zobowiązaniowego, a z art. 353¹ k.c. wynika, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania.

Nadto apelujący wskazał, że art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. nie określają w jaki sposób powinno zostać określone wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, co składa się na to wynagrodzenie. Kwestia ta została wyjaśniona w orzecznictwie Sądu Najwyższego i nauce prawa, przy czym przywołane przez Sąd pierwszej instancji wypowiedzi, których skarżący nie kwestionuje, dotyczyły sytuacji, gdy wysokość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego nie została uzgodniona przez strony umowy.

Apelujący dodatkowo wskazał, że stanowisko Sądu pierwszej instancji nie uwzględnia, że ustawodawca dopuszcza wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy w wysokości przewyższającej stawki rynkowe, przywołał w powyższym zakresie art. 39 b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2016.1491 t.j. ze zm.).

Na poparcie swojego stanowiska przywołał orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, który w wyroku z dnia 6 lipca 2012 r., sygn. akt V ACa 609/12 wprost wskazał, że: „Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające (art. 224 k.c. i n.) mają charakter względnie obowiązujący. Właściciel i posiadacz rzeczy mogą ukształtować rozliczenia rzeczy z tytułu korzystania z rzeczy w sposób odbiegający od uregulowań kodeksowych.” Przywołał także prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 13 lutego 2017 r., sygn. akt V GC 240/16, w którym doszło do zasądzenia na rzecz powoda Skarbu Państwa tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego kwotą odpowiadającą trzykrotności czynszu dzierżawnego, mając na względzie stosowne postanowienia umowy.

Z kolei pozwani w wywiedzionej apelacji zaskarżyli wyrok w pkt I. zarzucając :

1. obrazę prawa procesowego art.65§ 1 k.p.c. w zw. z art. 64 § 1^k k.p.c. w z w. z nieważnością postępowania- art. 379 pkt 2 k.p.c. - pominięcie przez Sąd I instancji zgłoszonego przez pozwanych zarzutu w postaci braku legitymacji procesowej czynnej powoda - Skarbu Państwa - Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Z.
2. obrazę prawa materialnego, art. 229 § 1 k.c. w zw. z art.224 § 2 k.c. w zw. z art.225 k.c. przez uwzględnienie powództwa co do kwoty 20.617.56 zł, pomimo upływu rocznego terminu przedawnienia.

Podnosząc powyższe zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, za I (w kwocie 14.400 zł) i II instancję (8.100 zł) według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani podkreślili, że w dniu 18 stycznia 2017 r. skutecznie cofnęli uznanie powództwa dokonanego w grudniu 2015 r. do kwoty 20.617.56 zł. Wskazali, że w ocenie pozwanych strona powodowa nie miała i nie ma legitymacji czynnej. Podstawę prawną żądania stanowią art.224-225 k.c., zgodnie z którymi roszczenie przysługuje właścicielowi lub podmiotowi dysponującemu ograniczonym prawem rzeczowym wskazanym w art. 224 k.c., przy czym katalog praw wskazany w tym przepisie nie obejmuje trwałego zarządu i nie przysługuje mu ochrona taka jak własności. Strona powodowa (Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad) przejęła nieruchomość trwały zarząd na podstawie decyzji z 2012 roku. Po stronie powodowej mógłby występować Starosta S. zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2016, poz.2147). Umowa z dnia 07.10.2011 roku zawarta została pomiędzy Skarbem Państwa - Starostą (...) a pozwanymi, tym samym Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad nie była stroną tej umowy. W tej sytuacji powołanie się przez Sąd I instancji na art.67 k.p.c. jest nietrafne.

Nadto strona pozwana wskazała, że niezależnie od tego powód nie ma legitymacji czynnej. Stosownie bowiem do art. 18 ust. 1 i 18 a ust. I i 2 cyt. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj.Dz.U.2016, poz. 1440) centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach dróg krajowych jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad realizujący swe zadania przy pomocy Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Oddziały Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad są komórkami organizacyjnymi tego podziału rozmieszczone w innych niż siedziba Generalnego Dyrektora miejscowościach. Nie posiadają one odrębnych środków, budżetów a środki na realizację zadań otrzymuje Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. W świetle powyższego Oddziały Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad nie są jednostkami budżetowymi tylko terenowymi komórkami

organizacyjnymi, co stanowi, że nie mogą być traktowane jako organy państwowej jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa, o których mowa w art.67 k.p.c.

Pozwani podnieśli również, że doszło do przedawnienia roszczenia na podstawie art. 229 § 1 k.c., wskazując, że pozwani wydali Generalnej Dyrekcji Nieruchomości 31 października 2014 r., a zawiązanie do próby ugodowej datowane na 30.10.2015 r. wpłynęło do Sądu po tej dacie.

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanych wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej, według norm przepisanych.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 65 § 1 k.p.c. w zw. z art. 64 § 11 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 2 k.p.c. wskazał, że żaden z ww. przepisów nie dotyczy problemu legitymacji procesowej. O tym, czy w danym przypadku istnieje legitymacja procesowa, czy jej brak nie decydują przepisy prawa procesowego, ale prawa materialnego. Skoro legitymacja nie dotyczy problematyki przesłanek procesowych, tj. zdolności procesowej, zdolności sądowej, brak legitymacji nie może skutkować nieważnością postępowania.

Podkreślił nadto, że stroną w procesie jest Skarb Państwa, za który czynności procesowe podejmuje Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie art. 67 § 2 zd. 2 k.p.c. i przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Z tych też względów oczywiście nietrafny jest zarzut nieważności postępowania pozostający w ocenie skarżących w związku z naruszeniem art. 65 § 1 k.p.c. w zw. z art. 64 § 1¹ k.p.c.

Powód podkreślił, że nietrafna jest również ocena skarżących, że Skarb Państwa został w niniejszej sprawie wadliwie oznaczony, przy czym kwestia ta nie ma żadnego znaczenia dla oceny zasadności powództwa w tym dla oceny legitymacji ad causam. W ocenie powoda niniejsza sprawa nie pozostaje w związku z działalnością Starosty (...) jako reprezentanta Skarbu Państwa na podstawie art. 23 u.g.n. Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w zasobie, którym gospodaruje Starosta.

W zakresie oznaczenia strony powodowej powód wskazał, że nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa została oddana w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Trwały zarząd jest formą władania nieruchomościami publicznymi przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, przy czym w świetle art. 4 ust. 10 u.g.n. może on przysługiwać wyłącznie jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Skarb Państwa w stosunkach cywilnoprawnych oraz w zakresie czynności procesowych posługuje się wyodrębnionymi jednostkami organizacyjnymi (stationes fisci). Na gruncie przedmiotowej sprawy taką wyodrębnioną jednostką organizacyjną jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z.. Jednostka ta wchodzi w skład Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Zgodnie z art. 18a ust. 1 zd. 2, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2016.1440 - t.j., dalej: ustawa) Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wykonuje również zadania zarządu dróg krajowych. W skład Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wchodzi, z zastrzeżeniem ust. 3a, oddziały w województwach. Obszar działania oddziału pokrywa się, z zastrzeżeniem ust. 3a, z obszarem województwa. Zgodnie zaś z § 3 ust. 2 pkt 16 zarządzenia nr 5 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie nadania statutu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad ((...)) w skład GDDKiA wchodzi oddział wojewódzki w Z..

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia powód ponownie podkreślił, że pismo strony powodowej zawierające zawiązanie do próby ugodowej wpłynęło do Sądu Rejonowego w Słubicach dnia 30 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje okazały się niezasadne.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy i w dalszej kolejności w znacznej części dokonał właściwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny odpowiadający w tym zakresie treści tych dowodów. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza zwiążanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie. Zasadniczo zasługiwały na uwzględnienie zarówno zarzuty odnoszące się do naruszenia norm prawa procesowego, jak również przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutu najdalej idącego, a mianowicie zaistnienia nieważności postępowania.

Strona pozwana nieważności postępowania upatrywała w naruszeniu art. 65 § 1 w zw. z art. 64 §1¹ k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 2 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd I instancji zarzutu braku legitymacji procesowej powoda. Stosownie do art. 65 § 1 w zw. z art. 64 §1¹ k.p.c. zdolność do czynności procesowych (zdolność procesową) mają osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Art. 379 pkt 2 k.p.c. stanowi z kolei, że nieważność postępowania zachodzi jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej, organu powołanego do jej reprezentowania lub przedstawiciela ustawowego, albo gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany.

Braku legitymacji powód upatrywał w pierwszej kolejności w tym, że po stronie powodowej winien występować Starosta (...), a następnie w tym, że powód został oznaczony jako Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z.. W istocie zarzut pozwanych odnosi się do dwóch kwestii. Czym innym jest bowiem brak legitymacji czynnej, a czym innym brak zdolności procesowej. Brak legitymacji czynnej skutkuje oddaleniem powództwa, natomiast brak zdolności procesowej winno spowodować wydanie odpowiednich czynności formalnych.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu strony pozwanej, iż strona powodowa nie miała legitymacji czynnej do dochodzenia roszczenia powoda, a roszczenia mógł dochodzić jedynie Starosta (...). Nie ulega wątpliwości, że umowa najmu z dnia 7 października 2011 r. została zawarta pomiędzy Skarbem Państwa – Starostą (...), a pozwanymi. Decyzją z dnia 20 grudnia 2012 r. na czas nieoznaczony Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przekazano w trwały zarząd w szczególności działkę ewidencyjną nr (...), na której znajduje się przedmiotowy pawilon kontenerowy nr 4, wynajmowany przez pozwanych. Starosta (...) nie gospodaruje już tą nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa, a tym samym nieprzekonujący wydaje się argument, że to Starosta winien reprezentować Skarb Państwa w niniejszej sprawie, stosownie do art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych do kompetencji Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad należy wykonywanie zadań zarządcy dróg krajowych i realizacja budżetu państwa w zakresie dróg krajowych. Tym samym Starosta Powiatowy nie jest statio fisci Skarbu Państwa w niniejszej sprawie.

Zaaccentować również należy, że strona powodowa dochodziła roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Nieistotne jest zatem, że stroną umowy najmu był Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...). Bezumowne korzystanie miało miejsce już po objęciu w trwały zarząd przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad nieruchomości, na której znajdował się kontener wynajmowany przez pozwanych. W konsekwencji zbędna jest analiza, czy doszło do następstwa prawnego w zakresie stosunku najmu.

Nade wszystko jednak podkreślić należy, że stroną powodową jest Skarb Państwa. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad niewątpliwie nie ma zdolności do czynności prawnej, a w konsekwencji zdolności procesowej. Gdyby po stronie powodowej występowała Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad postępowanie, stosownie do art. 379 pkt 2 k.p.c. byłoby nieważne. W niniejszej sprawie jednak jako strona powodowa wskazany został Skarb Państwa, który niewątpliwie ma osobowość prawną (art. 33 k.c.) i jako osoba prawna ma zdolność procesową (art. 64 § 1 k.c.). Tym samym nie ulega wątpliwości, że po stronie powodowej zachodziły braki w zakresie zdolności procesowej, a postępowanie przed Sądem I instancji nie jest dotknięte wadą nieważności.

Sprecyzowanie oznaczenia strony powodowej jako Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. stanowi jedynie wskazanie, że dochodzone roszczenie związane jest z działalnością Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, a ściślej, Oddziału Dyrekcji w Z.. W ocenie Sądu odwoławczego takie oznaczenie strony powodowej nie jest błędne i w żadnym zakresie nie wpływa na ocenę zdolności procesowej strony powodowej; niemniej wskazanie na konkretny oddział Dyrekcji wydaje się zbędne. Wystarczające jest wskazanie na jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też Sąd odwoławczy w wyroku II instancji oznaczył jako stronę powodową Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w W.. Przez zmianę statio fisci Skarbu Państwa nie dochodzi do zmiany strony procesowej. Wobec tego zmiana dokonana przez Sąd Apelacyjny nie narusza zasady równości stron.

Sąd Apelacyjny miał również na uwadze, że niezależnie od sprecyzowania oznaczenia strony powodowej, Skarb Państwa w niniejszej sprawie reprezentowany był przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa. Tym samym reprezentacja strony powodowej była prawidłowa.

Nie mógł wpłynąć na rozstrzygnięcie zarzut naruszenia art. 224 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 353¹ k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię i błędne zastosowanie przez przyjęcie, że przepisy traktujące o roszczeniu właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego nie mają charakteru dyspozytywnego, a strony nie mogą uzgodnić umownie kwestii wzajemnych rozliczeń w wypadku korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego, w szczególności nie mogą uzgodnić, że wynagrodzenie będzie odpowiadało wielokrotności czynszu najmu, podczas gdy przepisy te mają charakter dyspozytywny.

Sąd Apelacyjny w pewnym zakresie podziela stanowisko powoda, który wskazywał, że art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. nie mają charakteru bezwzględnie wiążącego, a strony mogą umownie uregulować wysokość wynagrodzenia na wypadek korzystania przez najemcę z rzeczy bez tytułu prawnego. Strony w umowie poprzedzającej powstanie tego roszczenia, mogą odmiennie ułożyć zasady i wysokość zobowiązania posiadacza korzystającego z przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy, a interpretacja takiej umowy uwzględniać powinna wskazania objęte art. 65 § 2 k.c. oraz przyjętą w orzecznictwie Sądu Najwyższego metodę kombinowaną wykładni (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 czerwca 2014 r., sygn. akt III CSK 235/13, LEX nr 1498631).

W sytuacji niezwrócenia przedmiotu najmu po ustaniu najmu istnieje więc możliwość oparcia roszczeń z tytułu posiadania rzeczy na podstawie kontraktowej jak i na przepisach o ochronie własności. Wybór podstawy należy do poszukującego ochrony powoda, przy czym w orzecznictwie wskazuje się, że niedopuszczalne jest stosowanie mieszanych reżimów prawnych i tworzenia roszczenia opartego na różnych podstawach prawnych (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r. IV CSK 400/05, uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84 wpisanej do księgi zasad prawnych, OSNC 1984/12/209, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2016 r., sygn. akt II CSK 7477/15, LEX nr 2174069).

Podsumowując powyższe stwierdzić należy, że nie ulega wątpliwości, że strony mogły umownie unormować odpowiedzialność wynajmującego za nieterminowe wydanie przedmiotu umowy, stosownie do art. 353¹ k.c., który stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Z tej możliwości strony skorzystały i w umowie najmu z dnia 7 października 2011 r. postanowiły, że w przypadku zwłoki

ze strony najemcy w opróżnieniu lokalu i wydaniu przedmiotu najmu najemca będzie płacił wynajmującemu opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 10-krotnej stawki dziennej czynszu za każdy dzień zwłoki oraz wyrówna stratę powstałą na skutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, a ponadto zapłaci czynsz i opłaty według umowy. Tym samym powodowi obok roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.) przysługiwało konkurencyjne roszczenie z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.). To obowiązkiem powoda było wskazanie, z którego reżimu odpowiedzialności pozwanego korzysta. Niedopuszczalna jest przy tym, stosownie do poczynionych na wstępie rozważań, kombinacja obu odpowiedzialności. Obowiązkiem powoda jest wskazanie jednego z reżimów, ze wszystkimi jego konsekwencjami prawnymi.

W okolicznościach niniejszej sprawy powód w pozwie wprost wskazał, że podstawę prawną roszczenia stanowi art. 224 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 230 k.c. (k. 8), przy czym zaznaczył, że podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia stanowi § 9 ust. 2 umowy. Również w zawezwaniu do próby ugodowej w sprawie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powód podał, że podstawę prawną roszczeń stanowi art. 224-225 w zw. z art. 230 k.c., zastrzegając, że do wysokości ustalonego czynszu winny znaleźć zastosowanie postanowienia umowne (k. 93). W piśmie z dnia 3 grudnia 2015 r. pozwani wskazywali, że wskazana w zawezwaniu do próby ugodowej podstawa prawna budzi zastrzeżenia (k. 96), jednak nie wpłynęło to na zmianę stanowiska strony powodowej. Co więcej, w odpowiedzi na apelację strona powodowa wskazuje, że powód nie dochodzi odszkodowania za niewykonanie albo nienależyte wykonanie umowy, ale wynagrodzenia za bezumowne korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości (k. 273).

Z powyższego wynika, że powód wybrał reżim odpowiedzialności przewidzianej w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., przy czym jego zamiarem było ustalenie wysokości wynagrodzenia na podstawie umowy. Powód chciał zatem do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy zastosować przepisy umowy. Taka kombinacja w świetle wyżej poczynionych ustaleń jest niedopuszczalna. Jeżeli powód reprezentowany przez profesjonalistów konsekwentnie wskazywał, że podstawy roszczenia upatruje w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., to winien liczyć się z konsekwencjami takiego stanowiska, w tym ustaleniem wysokości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy stosownie do art. 224 § 2 k.c. Niedopuszczalne było więc było w wybranym przez powoda reżimie zastosowanie postanowień umownych, regulujących rozliczenia stron w razie nienależytego wykonania zobowiązania (nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu), albowiem powód nie dochodził roszczenia z tytułu odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.).

Podkreślić nadto należy, że granice w jakich sąd uprawniony jest do rozpoznania przedstawionej mu sprawy, wyznacza zgłoszone przez stronę roszczenie. Roszczenie w sensie materialnym stanowi prawo podmiotowe, którego treścią pozostaje możliwość domagania się od określonej osoby określonego zachowania. Natomiast w sensie procesowym, roszczenie stanowi wyodrębnione konstrukcyjnie żądanie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), które z jednej strony wyraża wskazany powyżej sens materialny, z drugiej zaś stanowi wyraz wyraźnej woli powoda uzyskania sądowej ochrony i realizacji przysługującego mu prawa, w przedstawionej pod osąd podstawie faktycznej (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Zindywidualizowanie powództwa wymaga zatem istnienia jego podstawy faktycznej tj. przytoczenia okoliczności faktycznych, którymi sąd orzekający zarówno w pierwszej jak i w drugiej instancji jest bezwzględnie związany. Wyjaśnić przy tym wypada, że chodzi tu o wskazanie tylko istotnych okoliczności faktycznych, które skonkretyzują roszczenie formalne, a także je uzasadnią, czyli wskażą hipotezy norm prawnych, które stanowią podstawę prawną powództwa. Nie jest przy tym wymagane wskazanie podstawy prawnej w myśl zasady *da mihi factum dabo tibi ius* (podaj fakty - otrzymasz ochronę prawną), *iura novit curia* (sąd zna prawo). Żądanie powództwa określa więc nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Żądanie to może ulegać modyfikacji w trakcie procesu poprzez dokonanie zmiany powództwa w sposób przewidziany w art. 193 § 1 k.p.c. Przedmiotem poddanym pod osąd sądu jest zawsze żądanie - wyznaczone jego przedmiotem i podstawą faktyczną - artykułowane przez stronę powodową w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad to żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). Stąd też obowiązkiem strony inicjującej proces pozostaje wyraźne sformułowanie żądania, które to żądanie wyznacza tym samym granice kognicji sądu. Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontrydiktoryjności, stanowi emanację zasady, że o przedmiocie orzekania decyduje wyłącznie strona.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał na treść łączącej strony umowy i zapisy łączącej strony umowy, niemniej z jego treści wynika, że powód dochodzi roszczenia z tytułu bezumownego korzystania, a nie z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania (k. 7). Tym samym Sąd I instancji nie był uprawniony do badania roszczenia powoda w kontekście nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.), co zostało szczegółowo unormowane w umowie łączącej strony.

W konsekwencji tego, że powód dokonał wyboru reżimu odpowiedzialności na podstawie przepisów normujących bezumowne korzystanie z rzeczy, zbędna okazała się analiza zarzutu naruszenia art. 58 § 1 i 3 k.c. w zw. z § 9 ust. 2 umowy najmu z dnia 7 października 2011 r. w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że postanowienie umowy przewidujące obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego jest nieważne ze względu na sprzeczność z przepisami prawa, z których wynika, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno odpowiadać stawkom rynkowym stosowanym za korzystanie z danego rodzaju rzeczy, że w odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem, w sytuacji, gdy § 9 ust. 2 umowy nie pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa, w szczególności zakaz formułowania tego typu klauzul umownych nie wynika z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Sąd Apelacyjny wskazywał na wstępie, że strony mogą umownie uregulować odpowiedzialność najemcy z tytułu nieterminowego wydania nieruchomości, przy czym regulacje te nie mogą znaleźć zastosowania w przypadku dochodzenia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. § 9 ust. 2 umowy nie pozostaje więc w sprzeczności z przepisami prawa, ale odnosi się do konkurencyjnego reżimu odpowiedzialności, z której powód w niniejszej sprawie nie skorzystał.

Wysokość wynagrodzenia za okres bezumownego korzystania nieruchomości (wynagrodzenie wyliczone na podstawie art. 224 § 2 k.c., nie na podstawie umowy) w istocie nie była sporna. W pozwie powód wskazał, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości dotychczasowego czynszu najmu wynosi za 18 miesięcy 20.617,56 zł (18x1145,42 zł). Do tej kwoty pozwani uznali powództwo (k. 117), przy czym na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 r. pełnomocnik pozwanych cofnął uznanie powództwa. U podstaw tej czynności legło uznanie, że strona powodowa nie ma legitymacji procesowej czynnej, a po stronie powodowej mógłby wystąpić Starosta (...). Pozwani nie zakwestionowali natomiast istnienia roszczenia oraz jego wysokości w uznanej części. Zasadnie wskazał Sąd I instancji, że powód nie wykazał, a nawet nie podjął inicjatywy dowodowej celem wykazania, że aktualnie mógłby uzyskać wyższy czynsz z tytułu najmu. Ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na poziomie odpowiadającym wysokości ostatniego czynszu przewidzianego w umowie najmu.

Niezrozumiały okazał się sformułowany przez pozwanych zarzut naruszenia art. 229 § 1 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. pomimo upływu rocznego terminu przedawnienia. Nie ulega wątpliwości, że stosownie do art. 229 § 1 zd. 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Strona pozwana nie kwestionuje, że wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 31 października 2014 roku. Nie jest również kwestią sporną, że strona powodowa w dniu 30 października 2015 r. wniosła do Sądu Rejonowego w Słubicach zawezwanie do próby ugodowej, a więc przerwała bieg przedawnienia. Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Stosownie do art. 124 § 1 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo, przy czym w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (art. 124 § 2 k.c.). Postępowanie o zawezwanie do próby ugodowej zakończyło się w dniu 11 stycznia 2016 r., natomiast powództwo zostało wniesione w dniu 13 maja 2016 r. Nie ulega więc wątpliwości, że nie doszło do przedawnienia roszczenia powoda.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że sformułowane przez strony zarzuty nie mogły wpłynąć na zmianę rozstrzygnięcia Sądu I instancji i na podstawie art. 385 oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 k.p.c., uwzględniając, że strona pozwana przegrała postępowanie apelacyjne w zakresie wniesionej apelacji. Na koszty poniesione przez powoda złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego. Wartość przedmiotu zaskarżenia w apelacji pozwanych określona została na kwotę 20.618 zł, a więc wysokość wynagrodzenia należnego stronie pozwanej określić należało na kwotę 2.700 zł (§ 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz. U. poz. 1800 ze zm. w zw. z art. 99 k.p.c.).

SSA E. Buczkowska-Żuk SSA R. Iwankiewicz SSA H. Zarzeczna