

Sygn. akt I AGa 101/20

Prawomocnym postanowieniem

z dnia 28.01.2021 r., (k. 427)

sprostowano oczywistą omyłkę pisarską

wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie.

2 lutego 2021 r.

Kierownik sekretariatu

I Wydziału Cywilnego

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

mgr Sylwia Kędziorek

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSA Tomasz Sobieraj [spr.]

Sędziowie: SA Artur Kowalewski

SA Ryszard Iwankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2020 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa: (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w S. (Bułgaria)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 4 sierpnia 2020 roku, sygn. akt VIII GC 423/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że punktom pierwszemu i drugiemu nadaje następujące brzmienie:

„I. zasądza od pozwanej (...) spółki akcyjnej w S. (Bułgaria) na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 5945,15 zł [pięciu tysięcy dziewięciuset czterdziestu pięciu złotych piętnastu groszy] wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 172,07 zł [stu siedemdziesięciu dwóch złotych siedmiu groszy] od dnia 1 czerwca 2015 roku;
- 172,07 zł [stu siedemdziesięciu dwóch złotych siedmiu groszy] od dnia 1 lipca 2015 roku;
- 172,07 zł [stu siedemdziesięciu dwóch złotych siedmiu groszy] od dnia 1 sierpnia 2015 roku;

- 172,07 zł [stu siedemdziesięciu dwóch złotych siedmiu groszy] od dnia 1 września 2015 roku;
- 172,07 zł [stu siedemdziesięciu dwóch złotych siedmiu groszy] od dnia 1 października 2015 roku;
- 172,07 zł [stu siedemdziesięciu dwóch złotych siedmiu groszy] od dnia 1 listopada 2015 roku;
- 172,07 zł [stu siedemdziesięciu dwóch złotych siedmiu groszy] od dnia 1 grudnia 2015 roku;
- 172,04 zł [stu siedemdziesięciu dwóch złotych czterech groszy] od dnia 1 stycznia 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 lutego 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 marca 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 kwietnia 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 maja 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 czerwca 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 lipca 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 sierpnia 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 września 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 października 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 listopada 2016 roku;
- 193,35 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu pięciu groszy] od dnia 1 grudnia 2016 roku;
- 193,32 zł [stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu dwóch groszy] od dnia 1 stycznia 2016 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 lutego 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 marca 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 kwietnia 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 maja 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 czerwca 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 lipca 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 sierpnia 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 września 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 października 2017 roku;
- 204,40 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu groszy] od dnia 1 listopada 2017 roku;
- 204,45 zł [dwustu czterech złotych czterdziestu pięciu groszy] od dnia 1 grudnia 2017 roku;

II. oddala powództwo w pozostałej części”;

2. oddała apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanej (...) spółki akcyjnej w S. (Bułgaria) kwotę 8100 [ośmiu tysięcy stu] złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I AGa 101/20

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) AD w S. kwoty 472320 złotych z odsetkami liczonymi od szczegółowo określonych kwot i dat oraz kosztami procesu. Dowodząc zasadności powództwa powołała się na zawartą przez strony, w ramach prowadzonej przez każdą z nich działalności gospodarczej, umowę dzierżawy części nieruchomości o powierzchni 3000 m², położonej w Kopalni kruszyw naturalnych w miejscowości M.. Podała, że pomimo wypowiedzenia umowy w piśmie z 10 listopada 2014 roku, pozwana nadal zajmowała objęty umową teren, ponadto 1 marca 2014 roku na przedmiotowym terenie komornik sądowy dokonał zajęcia niektórych ruchomości pozwanej. Do dnia wniesienia pozwu, teren należący powódki nadal zajmowany był przez ruchomości pozwanej. W związku z powyższym powódka naliczyła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z terenu i wystawił pozwanej za każdy miesięczny okres bezumownego korzystania fakturę VAT na kwotę brutto 14760 złotych. Zdaniem powódki pozwana przyjęła i zatwierdził opłatę z tytułu bezumownego korzystania podpisując cztery pierwsze faktur i uiszczając należności wynikające z trzech z nich. Pomimo wezwania pozwana nie uiszczała jednak pozostałych do zapłaty należności za dalszy okres. Na dochodzoną pozewem kwotę składają się więc należności z tytułu bezumownego korzystania z terenu powódki za okres od maja 2015 roku do listopada 2017 roku ujęte w wystawionych przez powódkę fakturach VAT.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 14 lutego 2018 roku, referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Szczecinie, uwzględniając dochodzone pozewem roszczenie w całości, nakazał pozwanej zapłacić kwotę 472320 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (odsetkami ustawowymi do dnia 31 grudnia 2015 roku) liczonymi od kwot i terminów wskazanych w pozwie oraz kosztami procesu w wysokości 13121 złotych.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Przedstawiając merytoryczne zarzuty względem zgłoszonego w pozwie roszczenia, pozwana nie kwestionowała faktu zawarcia a następnie wypowiedzenia umowy oraz umiejscowienia na należącym do powódki terenie licznych ruchomości, wskazała jednak na brak podstawy prawnej do obciążenia jej kosztami bezumownego użytkowania terenu z uwagi na prowadzone wobec niej postępowania egzekucyjne i związane z tym zajęcia komornicze ruchomości znajdujących się na tym terenie. Przywołując regulacje zawarte w art. 856 i 858 k.p.c. pozwana wskazała, że wprawdzie ruchomości pozwanej spółki były i są faktycznie przechowywane przez komornika na terenie zakładu produkcyjnego należącego do powódki jednak nie ma podstawy do tego, by wynagrodzenia z tego tytułu powódka dochodziła dodatkowo w ramach postępowania sądowego, co mogłoby stanowić podwójne wynagrodzenie wypłacone powódce za to samo. Pozwana zaznaczyła też, że dozorcą stanowiących jej własność ruchomości zajętych na terenie powódki do końca lutego 2018 roku był K. D.. Zdaniem pozwanej prawidłowe rozliczenie kosztów dozoru w ramach postępowania egzekucyjnego polega na przedstawieniu stosownych wydatków do akceptacji komornika sądowego, a rozliczenie to następuje w ramach kosztów egzekucji i nie wiąże się z postępowaniem sądowym. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut nadmiernej wysokości roszczenia, bowiem dochodzona przez powódkę kwota jest o wiele wyższa nie tylko od kwoty wynikającej z zawartych przez strony w przeszłości umów, ale też wyższa od kwoty dozoru za miesiąc marzec 2018 roku wskazanej komornikowi przez powódkę (około 7.000 złotych). Pozwana podkreśliła ponadto, że przez cały okres objęty pozewem zapewniała ochronę zajętych ruchomości opłacając firmy ochroniarskie, tym samym ewentualne roszczenie powódki może co najwyżej ograniczyć się do faktycznie zajętych nieruchomości. Powołując się na wiedzę powódki dotyczącą zakończenia

działalności przez oddział pozwanej spółki pod wskazanym w pozwie adresem oraz wiedzę o planowanej sprzedaży zajętych ruchomości pozwana zarzuciła, że decyzja powódki o wystąpieniu do sądu z pozwem i uzyskanie w ten sposób zaocznego nakazu zapłaty jest działaniem w złej wierze.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 4 sierpnia 2020 roku:

- w punkcie pierwszym zasądza od pozwanej (...) spółki akcyjnej w S. (Bulgaria) na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 5.945,15 złotych (pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści pięć złotych piętnaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- a. 443,08 złotych od dnia 15 stycznia 2016 roku,
- b. 458,84 złotych od dnia 15 stycznia 2016 roku,
- c. 474,61 złotych od dnia 15 stycznia 2016 roku,
- d. 760,25 złotych od dnia 15 stycznia 2017 roku,
- e. 773,39 złotych od dnia 15 stycznia 2017 roku,
- f. 786,53 złotych od dnia 15 stycznia 2017 roku,
- g. 723,37 złotych od dnia 15 stycznia 2018 roku,
- h. 749,48 złotych od dnia 15 stycznia 2018 roku,
- i. 775,60 złotych od dnia 15 stycznia 2018 roku,

- w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałej części,

- w punkcie trzecim zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10800 złotych tytułem kosztów procesu,

- w punkcie czwartym nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Szczecinie) kwotę 3257,56 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (wydzierżawiający) w dniu 2 stycznia 2014 roku zawarła z (...) S.A., Oddział w Polsce - reprezentowaną przez pełnomocnika K. D. (dzierżawcę) umowę nr (...). Zgodnie z § 1 umowy na jej podstawie spółka (...) wydzierżawiła część nieruchomości o powierzchni 3.000 m⁽²⁾ zabezpieczonej w ochronę, położonej przy Kopalni kruszyw naturalnych M., gmina G.. W § 2 umowy dzierżawca oświadczył z kolei, że przyjmuje działkę w dzierżawę i że przedmiot umowy będzie przez niego wykorzystywany na składowanie ruchomości. Wysokość czynszu dzierżawnego została przez strony ustalona na kwotę 7.000 złotych netto płatną do 10 stycznia 2014 roku na konto wydzierżawiającej podane w fakturze (§ 5 umowy). W § 10 umowy strony przyznały wydzierżawiającemu możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia między innymi w przypadku braku realizacji zobowiązań czynszowych. Umowa została zawarta na czas określony tj. od 2 stycznia 2014 roku do 3 lutego 2014 roku z możliwością jej przedłużenia.

Na mocy kolejnych aneksów czas obowiązywania umowy przedłużono do 30 listopada 2014 roku, nadto zmieniono wysokość czynszu, ustalając ją na kwotę 6000 złotych netto za październik i listopada 2014 roku

Początkowo na terenie Zakładu Produkcji (...) w M. - nieruchomości będącej przedmiotem umowy znajdowało się około 50 sztuk ruchomości należących do pozwanej, w tym w postaci maszyn i urządzeń, samochodów osobowych, samochodów ciężarowych, dźwigów i spawarek.

W dniu 1 marca 2014 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. (...) M. O., prowadzący postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi (...) S.A. Oddział w Polsce pod sygn. KM 774/14 dokonał zajęcia stanowiących własność dłużnika ruchomości znajdujących się na terenie nieruchomości będącej przedmiotem powyższej umowy. Z czynności zajęcia sporządzony został protokół, w którym szczegółowo wymienionych zostało 36 zajętych urządzeń dłużnika spód znajdujących się na terenie zakładu. Zgodnie z treścią protokołu dozór nad zajętymi ruchomościami powierzono K. D. reprezentującemu w trakcie zajęcia dłużnika. Następnie komornik podał do publicznej wiadomości, że 27 listopada 2014 roku odbędzie się w trybie ustalonym w art. 867 k.p.c. pierwsza licytacja ruchomości należących do dłużnika (...) S.A. Oddział w Polsce oraz że wymienione w obwieszeniu 32 ruchomości można wglądać na terenie Zakładu Produkcji (...) w M..

W piśmie z 2 września 2014 roku pozwana - (...) AD działając przez swojego przedstawiciela - Oddział w Polsce, odpowiadając na wezwania do zapłaty zgodnie z umową dzierżawy, poinformowała powódkę, że opóźnienie w zapłacie za ostatni miesiąc jest wyjątkiem spowodowanym tymczasowymi komplikacjami działalności Oddziału w Polsce i że podjęte zostały działania mające na celu należyte wykonywanie zobowiązań. Wskazując na zmniejszenie od marca 2014 roku mienia na wynajmowanym placu prawie o połowę pozwana wraz z chęcią omówienia kwestii skorygowania ceny najmu. W piśmie zaznaczyła również, licząc na zrozumienie zaistniałej sytuacji, że strony poprzez konstruktywne rozmowy prowadzone ze strony pozwanej przez pana D. dojdą do korzystnego porozumienia. W kolejnym piśmie z 12 września 2014 roku wskazując na uregulowanie dzierżawy za poprzednie miesiące i deklarując zapłatę za bieżący miesiąc, pozwana (...) AD ponownie zwróciła się do powódki z prośbą o skorygowanie wysokości czynszu dzierżawnego w związku ze zmniejszeniem zajmowanej wcześniej powierzchni wskazując, że powyższe pozwoliłoby na dalszą współpracę. W piśmie z 10 listopada 2014 roku spółka (...) wskazując na brak płatności za dzierżawę terenu i związane z tym złamanie warunków umowy z 2 stycznia 2014 roku wypowiedziała tę umowę w trybie natychmiastowym, wzywając jednocześnie do usunięcia sprzętu znajdującego się na terenie kopalni w M. w terminie do 20 listopada 2014 roku

W okresie od stycznia 2015 roku do listopada 2017 roku, w każdym kolejnym miesiącu powódka - spółka (...) wystawiała na rzecz (...) S.A. Oddział w Polsce faktury VAT na kwotę 14.760 złotych brutto z tytułu bezumownego korzystania z terenu. W związku z wystawieniem powyższych faktur pozwana uregulowała na rzecz powódki w dniu 27 października 2015 roku kwotę 14.760 złotych tytułem zapłaty za fakturę VAT nr (...) z 19 stycznia 2015 roku, dniu 23 grudnia 2015 roku kwotę 14.760 złotych tytułem zapłaty za fakturę VAT nr (...) z 25 lutego 2015 roku i dniu 11 stycznia 2016 roku kwotę 14.760 złotych tytułem zapłaty za fakturę VAT nr (...) z 11 marca 2015 roku. Wymienione faktury a także faktura VAT nr (...) z 17 kwietnia 2015 roku w imieniu odbiorcy zostały opatrzone podpisem K. D. – zastępcy kierownika Oddziału (...) w Polsce oraz pieczęcią firmową (...) S.A. Oddział w Polsce.

W piśmie z 9 marca 2015 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. M. O. zawiadomił spółkę (...), że 18 marca 2015 roku odbędzie się w trybie ustalonym w art. 867 k.p.c. druga licytacja ruchomości należących do dłużnika (...) S.A. Oddział w Polsce, dlatego też na terenie Zakładu Produkcji (...) w M. przebywać będą pracownicy kancelarii komornika. W późniejszym czasie prowadzenie postępowania egzekucyjnego, do którego przyłączono również inne postępowania egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużnikowi, przejął Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. Ł. B..

W piśmie z 30 października 2017 roku pełnomocnik działając w imieniu powodowej spółki (...) wezwał (...) S.A. Oddział w Polsce do zapłaty kwoty 525.840 złotych tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości będącej własnością spółki działki gruntu położonej w miejscowości M. w terminie do 7 listopada 2017 roku

W dniu 14 marca 2018 roku powodowej spółce (...) powierzony został dozór nad zajętymi ruchomościami pozwanej. Dozór sprawowany był przez okres półtora miesiąca do zakończenia postępowania egzekucyjnego. Z tytułu

sprawowanego dozoru spółka (...) wystawiła na rzecz Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. Ł. B. fakturę VAT nr (...) na kwotę 7.380 złotych. W uwagach do faktury zapisano, że dozór zgodny z protokołem z 14 marca 2018 roku dotyczył okresu od 14 do 31 maja 2018 roku W kolejnej fakturze nr (...) wystawionej na kwotę 14760 złotych zapisano, że dozór zgodny z protokołem z 14 marca 2018 roku dotyczył okresu od 1 do 30 kwietnia 2018 roku Należności wynikające z powyższy faktur zostały uregulowane przez komornika sądowego 18 kwietnia 2018 roku.

W czerwcu 2018 roku w internetowym serwisie ogłoszeniowym (...) udostępnione zostały między innymi oferta wynajęcia ogrodzonego placu w aglomeracji (...) powierzchni 2320 m⁽²⁾ za cenę 6960 złotych, ogrodzonego placu w centrum Z. o powierzchni 250 m⁽²⁾ za cenę 1200 złotych i placu o powierzchni około 5000 m⁽²⁾ na Ż. za cenę 20000 złotych.

W okresie od maja 2015 roku do listopada 2017 roku ruchomości pozwanej zlokalizowane były na działkach nr (...) oraz na działce nr (...).

Wymienione powyżej działki usytuowane w gminie G. skoncentrowane są na terenie obrębu M. i leżą w obszarze kopalni surowców mineralnych. Teren działek posiada zróżnicowane ukształtowanie w części płaskie w części zagłębione w części porośnięte wysokimi drzewostanem.

Powierzchnia, którą na nieruchomości powódki znajdującej się na terenie kopalni w miejscowości M. w okresie od maja 2015 roku do listopada 2017 roku zajmowały ruchomości pozwanej obejmuje działki nr (...), działki nr (...) - wynosi 1027,37 m⁽²⁾.

Wartość rynkowa czynszu za powierzchnię zajmowaną przez ruchomości pozwanej tj. 1027,37 m⁽²⁾ zlokalizowaną na obszarze działek nr ew. (...), (...) i (...) w okresie od maja 2015 roku do listopada 2017 roku wyniosła łącznie 5945,14 złotych. Na tę sumę składała się wartość rynkowa czynszu wynosząca w 2015 roku - 1376,53 złotych (w tym kwota czynszu dla działki nr (...) wynosiła 443,08 złotych, dla działki nr (...) wynosiła 458,84 złotych i dla działki nr (...) wynosiła 474,61 złotych), w 2016 roku - 2.320,17 złotych (w tym kwota czynszu dla działki nr (...) wynosiła 760,25 złotych, dla działki nr (...) wynosiła 773,39 złotych i dla działki nr (...) wynosiła 786,53 złotych) i w 2017 roku - 2248,45 złotych (w tym kwota czynszu dla działki nr (...) wynosiła 443,08 złotych, dla działki nr (...) wynosiła 458,84 złotych i dla działki nr (...) wynosiła 474,61 złotych).

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka ostatecznie dochodziła wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości będącej jej własnością, położonych w M., w okresie od maja 2015 roku do listopada 2017 roku W kontekście tak sformułowanego żądania głównego Sąd Okręgowy stwierdził, że zostało ono oparte na przepisach dotyczących ochrony własności. Podstawę materialnoprawną powództwa stanowią zatem normy art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. Powyższe przepisy regulują kwestię tzw. roszczeń wyrównawczych (uzupełniających). Obejmują one swym zakresem rozliczenia między właścicielem a posiadaczem, jeżeli posiadacz nie jest w stanie powołać się na przysługujący mu tytuł do władania rzeczą, gdy stron nie łączył stosunek umowny. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odpowiada pod względem wartości temu, co właściciel uzyskalby, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania

Przechodząc do meritum Sąd Okręgowy przypomniał, że przesłankami zastosowania przepisów normujących odpowiedzialność z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości są przymiot właściciela, zła wiara posiadacza, brak tytułu prawnego, władanie rzeczą przez posiadacza samoistnego lub zależnego. Sąd Okręgowy wskazał, że nie ma racji strona pozwana wskazując, iż wskutek zajęcia komorniczego wskutek prowadzonego postępowania egzekucyjnego brak jest podstawy prawnej do obciążenia pozwanej kosztami bezumownego korzystania. Nie można bowiem dozorcę uznać za posiadacza samoistnego oddanej mu pod pieczę rzeczy ruchomej. Ponadto strona pozwana nie przestała być posiadaczem ruchomości, zaś w sprzeczności od nakazu

zapłaty wskazała, że przez cały czas zapewniała ochronę zajętych ruchomości opłacając firmę ochraniarską.

Sąd Okręgowy przyjął, że na gruncie rozważanej sprawy nie był sporny fakt przysługiwania powódce prawa własności nieruchomości. Strona powodowa wskazała, iż strony łączyła uprzednio umowa dzierżawy części nieruchomości o powierzchni 3000 m².

Wskutek zarzutów strony pozwanej co do powierzchni faktycznie zajmowanej przez stanowiące własność ruchomości pozwanej Sąd Okręgowy na wniosek powoda powołał biegłego sądowego celem ustalenia zajmowanej powierzchni. Po dokonanych oględzinach biegła ustaliła, że powierzchnia zajmowana przez ruchomości pozwanej wraz z powierzchnią niezbędnej komunikacji obejmuje 1027,37 m². Żadna ze stron nie wniosła zarzutów do konkluzji wynikającej z opinii biegłego sądowego.

Sąd Okręgowy wskazał, że kolejną a zarazem podstawową przesłankę uwzględnienia żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy stanowi zła wiara posiadacza. Podniósł, że dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że nie sposób przypisać pozwanej przymiotu posiadacza w dobrej wierze. Po wypowiedzeniu umowy dzierżawy w dniu 10 listopada 2014 roku oraz wezwaniu pozwanej do usunięcia sprzętu znajdującego się na nieruchomości powódki, bezsprzecznie pozwana pozostawała w złej wierze.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia właściciela za bezumowne korzystanie z rzeczy. Istotą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za brak możliwości dysponowania rzeczą. O wysokości tego rodzaju wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decyduje bowiem obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Przyjmuje się, że takie wynagrodzenie powinno odpowiadać zwykłemu dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać, gdyby rzecz nie była we władaniu posiadającego bez tytułu prawnego. Miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest zatem czynsz, jaki właściciel (czy w tej sprawie użytkownik wieczysty) otrzymywałby z tytułu najmu albo dzierżawy nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że w toku procesu przeprowadzono dowód z opinii biegłego sądowego, z którego wynika, że w okresie od maja 2015 roku do listopada 2017 roku wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmującej teren zlokalizowanych na trzech działkach gruntu oznaczonych numerami (...), (...), (...) z obrębu M. gmina G. wynosi łączną kwotę 5945,14 złotych. Sąd Okręgowy uznał wywody biegłej za jasne i logiczne. Podzielił wnioski biegłej, iż choć grunty stanowiące powierzchni najmu są bardzo korzystnie zlokalizowane w bliskiej odległości miast G., S. oraz w sąsiedztwie strefy ekonomicznej, która posiada dogodny dojazd, to grunt choć oddany w dzierżawę na cele składowania nie był utwardzony, ogrodzony, oznakowany. Nie prowadziły ponadto do niego drogi dojazdowe, a jedynie wyjeżdżone psy nieutwardzonego terenu kopalni. Wskazane czynniki powodują, że teren działek jako gruntu do wykorzystania na cele składowania posiadał niezbyt korzystne atrybuty. Biegła określając rynkową cenę przedmiotu najmu uwzględniła opierając się na analizie rynku nieruchomości wskazane uwarunkowania terenu oraz faktyczną powierzchnię zajmowanego terenu. Sąd Okręgowy wskazał, że Strona powodowa nie zakwestionowała dokonanego przez biegłą oszacowania bezumownego wynagrodzenia. Zasadność pozwu argumentowała faktem, że pozwana przez pierwsze trzy miesiące bezumownego korzystania spełniła żądanie powódki, ponadto zaksięgowała wystawione przez powoda faktury osiągając konkretne korzyści podatkowe z tego tytułu. Sąd Okręgowy zaznaczył, że po zakończeniu umowy dzierżawy wynagrodzenie

za bezumowne korzystanie musi odnosić się jedynie do stawek rynkowych. Zdaniem Sądu Okręgowego - dobrowolna zapłata za wystawione przez powoda trzy faktury nie legitymizują żądanego wskazanego na fakturach wynagrodzenia do stawek rynkowych. W razie sporu sądowego powód musi liczyć się z weryfikacją żądanego wyrodzenia do stawek rynkowych. W niniejszej sprawie powód w piśmie z dnia 22 stycznia 2019 roku wnosił o powołanie biegłego sądowego celem ustalenia powierzchni którą na jego nieruchomości zajmują maszyny pozwanej oraz stawki rynkowej za najem powierzchni zajmowanej przez ruchomości pozwanej przez okres żądany pozwem, co sąd uczynił. Ewentualne korzyści podatkowe z faktu zaksięgowania faktur nie prowadzą także do uwzględnienia pozwu, a pozwana uzyskując nienależne korzyści podatkowe ponosi odpowiedzialność karno-skarbową.

Biorąc powyższe pod uwagę zasądono tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmującej teren zlokalizowanych na trzech działkach gruntu oznaczonych numerami (...), (...), (...) z obrębu M. gmina G. w okresie od maja 2015 roku do listopada 2017 roku łączną kwotę 5.945,14 złotych. O ustawowych odsetkach za opóźnienie orzeczono uwzględniając oszacowaną przez biegłą roczną stawkę czynszu na każdą z trzech działek, przyjmując że czynsz za każdy rok powinny zostać uiszczony do dnia 14 stycznia roku następnego. W pozostałej części oddalano powództwo jako niezasadne.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie III. na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 100 zd.2 k.p.c., bowiem pozwany uległ jedynie w nieznacznej części. Na poniesione przez niego koszty niezbędne do celowego dochodzenia jego praw w łącznej wysokości wynagrodzenie jednego zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym stosownie do art. 98 § 3 k.p.c. w wysokości 10800 złotych określonej § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Orzeczenie w punkcie czwartym wydano w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Kwota, którą obciążono powoda obejmuje wynagrodzenie biegłej tymczasowo uiszczony z sum budżetowych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w zakresie punktu drugiego w części tj. co do kwoty 243 540,00 złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 7380 złotych od dnia 02 maja 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 13 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 17 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 29 lipca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 września 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 listopada 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 12 listopada 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 15 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 lutego 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 04 marca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 marca 2016 roku do dnia zapłaty,

- 7380 złotych od dnia 26 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 maja 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 26 lipca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 25 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 24 września 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 25 października 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 25 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 24 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 25 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 lutego 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 marca 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 maja 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 27 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 lipca 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 28 września 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 28 października 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 listopada 2017 roku do dnia zapłaty,

Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, poprzez

- oparcie orzeczenia wyłącznie o opinię biegłego, której wnioski stały w logicznej sprzeczności z wiedzą powszechną, zasadami doświadczenia życiowego, jak i pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a w szczególności ze znajdującymi się w aktach sprawy dowodami na uznanie przez pozwanego roszczenia w dochodzonej wysokości (zapłata 3 pierwszych faktur, dowód zaksięgowania pozostałych faktur wynikający z pisma Naczelnika (...)US w S. z dnia 26 maja 2020 roku) oraz wspomnianymi przez sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku ofertami najmu powierzchni magazynowych, których stawki były zbliżone do stawek uzgodnionych w umowie między powodem a pozwanym,

- nieprzypisanie żadnej doniosłości prawnej faktowi zapłaty przez pozwanego trzech pierwszych faktur za pierwsze trzy miesiące bezumownego korzystania przez niego z nieruchomości powoda w wysokości objętej żądaniem pozwu, które to czynności potwierdzały w istocie uznanie przez pozwanego roszczenia zarówno co do zasady, jak i wysokości,

- przyjęcie, że zaksięgowanie przez pozwaną faktur wymienionych w piśmie Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego w S. z dnia 26 maja 2020 roku znak (...) (załączone do pisma powoda z dnia 17 lipca 2020 roku) również nie może świadczyć - szczególnie w powiązaniu z wyżej wymienioną okolicznością zapłaty 3 pierwszych faktur o uznaniu roszczenia powoda, a co najwyżej może generować odpowiedzialność karno-skarbową pozwanego.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów strona powodowa wniosła o:

1) zmianę wyroku w punkcie I poprzez zasądzenie kwoty 243540 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 7380 złotych od dnia 02 maja 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 13 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 17 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 29 lipca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 września 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 listopada 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 12 listopada 2015 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 15 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 lutego 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 04 marca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 marca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 26 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 maja 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 26 lipca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 25 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 24 września 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 25 października 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 25 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 24 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia od dnia 25 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 lutego 2017 roku do dnia zapłaty,

- 7380 złotych od dnia 25 marca 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 maja 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 27 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 lipca 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 28 września 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 28 października 2017 roku do dnia zapłaty,
- 7380 złotych od dnia 25 listopada 2017 roku do dnia zapłaty,

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się zasadna jedynie w nieznacznej części, skutkując zmianą wyroku w zakresie rozstrzygnięcia o należnościach odsetkowych, zaś w pozostałym zakresie jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie zaznaczenia wymaga, że stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z cytowanego przepisu wynika, że sąd drugiej instancji przy rozpoznawaniu środka zaskarżenia jest związany granicami apelacji, przy czym w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada pełnej apelacji [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 roku, II CZ 8/14, LEX nr 1483949]. W związku z tym, sąd odwoławczy rozpoznający sprawę na skutek apelacji strony nie wiążą przedstawione w niej zarzuty naruszenia prawa materialnego; wiążą go jedynie zarzuty naruszenia prawa procesowego [vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSCN 2008/6/55]. W konsekwencji, rzeczą sądu drugiej instancji jest nie tylko rozpoznanie zarzutów apelacyjnych, lecz szerzej rozpoznanie sprawy, choć oczywiście w granicach zaskarżenia.

Sąd Apelacyjny wskazuje jednak, że w pełni aprobuje poczynione w rozpoznawanej sprawie przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy przeprowadził bowiem pełne postępowanie dowodowe konieczne dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zgromadzone dowody poddał ocenie mieszczącej się w granicach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i z tak zgromadzonego i ocenionego materiału dowodowego wyprowadził trafne ustalenia faktyczne. Wbrew zarzutom skarżącego sąd pierwszej instancji nie dopuścił się żadnego naruszenia przepisów postępowania, które skutkowałyby błędnym ustaleniem stanu faktycznego i w konsekwencji miałyby wpływ na wynik postępowania.

Sąd pierwszej instancji co do zasady dokonał także prawidłowej subsumcji tak ustalonego stanu faktycznego do norm prawa materialnego. Wyjątek dotyczy rozstrzygnięcia o należności odsetkowych od zasądzonych w zaskarżonym wyroku świadczeń głównych. W tym zakresie doszło do niewłaściwego zastosowania przepisów art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 455 k.c., co sąd odwoławczy musiał uwzględnić z urzędu w granicach zakresu zaskarżenia. Stosownie do treści art. 481 § 1 i 2 k.c. - „jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem

okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy”. Zważyć należy, że zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy ma charakter tzw. zobowiązania bezterminowego, albowiem termin spełnienia świadczenia przez dłużnika nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania. Z tego względu - zgodnie z dyspozycją art. 455 k.c. – powyższe świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. W badanej sprawie sąd pierwszej instancji wskazał, że o ustawowych odsetkach za opóźnienie orzeczono uwzględniając oszacowaną przez biegłą roczną stawkę czynszu na każdą z trzech działek, przyjmując że czynsz za każdy rok powinny zostać uiszczony do dnia 14 stycznia roku następnego. Powyższe rozstrzygnięcie zostało jednak całkowicie oderwane od poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Sąd pierwszej instancji zapewne zasugerował się faktem, że w opinii biegłego wysokość wynagrodzenia za korzystanie z gruntu zostało podane w ujęciu rocznym, jednak ta okoliczność nie mogła determinować ustaleń dotyczących terminów wymagalności poszczególnych świadczeń należnych powodowi, które powinny zostać ustalone przy uwzględnieniu dyspozycji art. 455 k.c. Poza sporem pozostaje zaś, że powód co miesiąc wystawiał i doręczał pozwanemu faktury VAT obejmujące należne według niego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości za poszczególne miesiące. Powyższe faktury należy uznać za formę wezwania do zapłaty i tym samym pozwany powinien zapłacić należne wynagrodzenie co do zasady niezwłocznie po doręczeniu powyższych faktur – przy uwzględnieniu jednak zarówno terminów płatności wyznaczonych w przedmiotowych dokumentach rozliczeniowych, jak i faktu, że wynagrodzenie liczone za podane w fakturach okresy miesięczne nie mogło ze swej istoty stać wymagalne przed upływem danego miesiąca kalendarzowego, za które zostało wystawione. Tym samym, skoro powód dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, w miejscowości M. za okres od maja 2015 roku do listopada 2017 roku i za każdy z tych miesięcy wystawił fakturę VAT stanowiącą wezwanie do zapłaty, należy przyjąć, że powinien zapłacić świadczenie należne za dany miesiąc do końca tego miesiąca kalendarzowego – skoro przed tą datą otrzymał wezwanie do zapłaty, a zarazem miał wiedzę, że upłynął okres posiadania, z którym powód wiązał wezwanie do zapłaty. W konsekwencji popadł w stany opóźnienia w zapłacie poszczególnych kwot należnych za dany miesiąc kalendarzowy z pierwszym dniem następnego miesiąca, co uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od tak ustalonych dat. Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę, że opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości wynika wartość należnego wynagrodzenia w ujęciu rocznym za lata 2015 – 2017, jednak celem ustalenia wysokości wynagrodzenia miesięcznego z tego tytułu wystarczające były podzielenia rocznych stawek czynszu przez odpowiednią liczbę miesięcy. Tak więc za okres od maja do grudnia 2015 roku w ten sposób otrzymujemy kwoty po 172,07 złotych miesięcznie, [za wyjątkiem grudnia 2015 roku, za które pozostała różnica wynosi 172,04 złotych]; za okres od stycznia 2016 roku do grudnia 2016 roku – kwoty po 193,35 złotych miesięcznie [za wyjątkiem grudnia 2016 roku, za które pozostała różnica wynosi 193,32 złotych]; za okres od stycznia 2017 roku do listopada 2017 roku – kwoty po 204,40 złotych miesięcznie [za wyjątkiem listopada 2017 roku, za który pozostała różnica wynosząca 204,45 złotych]. Od tak ustalonych kwot należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego, co uzasadniało odpowiednią zmianę rozstrzygnięcia zawartego w punktach pierwszym i drugim sentencji zaskarżonego wyroku.

Kierując się powyższymi przesłankami należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzec jak w punkcie pierwszym.

Apelacja w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu, albowiem brak było podstaw do podwyższenia zasądzonego świadczenia głównego objętego zaskarżonym rozstrzygnięciem.

Tytułem przypomnienia wskazać trzeba, że w rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, położonej w miejscowości M., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), działki nr (...) za okres od maja 2015 roku do listopada 2017 roku.

Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że w tym okresie pozwana władała powyższą nieruchomością jako posiadacz zależny, zajmując pod składowane na niej maszyny powierzchnię gruntu wynoszącą 1027,37 m². Z niekwestionowanych na tym etapie ustaleń sądu pierwszej instancji wynika jednoznacznie, że pozwana w

okresie objętym żądaniem pozwu nie posiadała skutecznego w stosunku do powoda uprawnienia do korzystania z przedmiotowej rzeczy, albowiem łącząca uprzednio strony umowa dzierżawy została skutecznie wypowiedziana. Jednocześnie nie budzi wątpliwości, że pozwana władając sporną nieruchomością pozostawała w złej wierze, albowiem miała świadomość, że nie przysługuje jej tytuł prawny do powyższej nieruchomości.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował w rozpoznawanej sprawie przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 230 k.c., uznając, że pozwany powinien zapłacić na rzecz powoda wynagrodzenie za korzystanie z jego nieruchomości za okres objęty żądaniem pozwu.

Na tym etapie postępowania spór dotyczy w istocie wysokości należnego z tego tytułu świadczenia.

W pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, że powszechnie przyjmuje się, że wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. powinna odpowiadać stawkom rynkowym za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach przy uwzględnieniu czasu posiadania rzeczy przez adresata roszczenia [vide m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 roku, II CK 61/05]. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wobec posiadacza samoistnego lub zależnego w złej wierze (art. 225 i 230 k.c.) oraz posiadacza samoistnego lub zależnego w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c.) łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy, lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz np. wynajął lub wdzierżawił) i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku korzystania z cudzej rzeczy). Mimo pełnienia podobnych funkcji do realizowanych przez roszczenia o naprawienie szkody i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, jest ono jednak - podobnie jak inne roszczenia przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. - odrębnym roszczeniem, a tym samym co należy podkreślić - niezależnym od przesłanek roszczeń o naprawienie szkody i zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. W konsekwencji wysokość roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zależy od dwóch okoliczności: po pierwsze od tego, jak długo trwa okres nieuprawnionego posiadania rzeczą; po drugie - od stawek rynkowych należnych za korzystanie z rzeczy w danych okresach przyjętych do rozliczenia, gdyby posiadanie opierało się na prawie [vide uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna - zasada prawna z 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNCPiUS z 1984 roku Nr 12, poz. 209]. Innymi słowy, wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, przy czym musi odpowiadać średniej stawce rynkowej [vide T. Dybowski, Ochrona własności, s. 188-189, J. Ignatowicz, w: Resich, Komentarz, t. I, 1972, s. 605; S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga Druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2011, s. 401, a także wyrok Sądu Najwyższego z 11 lutego 2010 roku, I CSK 312/09]. Zaznaczyć jednocześnie trzeba, że w sytuacji, w której nie ma możliwości odwołania się do istniejących stawek rynkowych, Sąd Najwyższy dopuścił skorzystanie przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia z art. 322 k.p.c. [vide wyrok Sądu Najwyższego z 6 października 2006 roku, V CSK 192/06].

W badanej sprawie sąd pierwszej instancji ustalając wysokość należnego stronie powodowej wynagrodzenia zasadnie oparł się na dowodzie z opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. Za chybione uznać trzeba zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przy dokonywaniu oceny powyższego dowodu.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex,

nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273].

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił bowiem dowody i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że wprawdzie opinia biegłego jako dowód oparta jest na wiadomościach specjalnych, to podlega ona ocenie sądu w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał, a zatem, na tle tego materiału koniecznym jest stwierdzenie, czy ustosunkowała się ona do wynikających z innych dowodów faktów mogących stanowić podstawę ocen w opinii zawartych oraz czy opierając się na tym materiale w sposób logiczny i jasny przedstawia tok rozumowania prowadzący do sformułowanych w niej wniosków [tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 maja 2005 roku, V CSK 659/04, Lex nr 180821]. Dowód z opinii biegłych podlega jednak szczególnej ocenie, bowiem sąd nie mając wiadomości specjalnych jedynie może oceniać logiczność wypowiedzi biegłego. Ocena dowodu z opinii biegłego nie jest dokonywana według kryterium wiarygodności w tym znaczeniu, że nie można „nie dać wiary biegłemu”, odwołując się do wewnętrznego przekonania sędziego, czy też zasad doświadczenia życiowego. Opinia biegłego podlega, tak jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., jednakże co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami

logiki i wiedzy powszechnej [vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 października 2015 roku, III AUa 1846/14, lex nr 1927639]. Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw ku temu, aby podważyć ustalenia Sądu Okręgowego poczynione w oparciu o opinię biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. Wnioski wysnute przez biegłą w opinii zostały logicznie uzasadnione i przyjęte za miarodajne do ustalenia wartości wynagrodzenia za korzystanie ze spornej nieruchomości w zakresie władztwa pozwanej. Biegła zastosowała przewidziany prawem sposób wyceny, przy własnej, dość gruntownej analizie rynku. Dla Sądu Okręgowego dowód ten słusznie stanowił znacznie bardziej wiarygodną i miarodajną dla zgłoszonego roszczenia podstawę wyceny, niż subiektywne zdanie powoda. Nie sposób zakwestionować wartości dowodowej tej opinii, jak to czyni apelacja tylko w oparciu o ogólnikowe, niczym nie poparte stwierdzenia apelującej, która jest zainteresowana jak najkorzystniejszym dlań wynikiem sprawy. Podjęta przez skarżącą dyskusja z wnioskami opinii, która zdominowała uzasadnienie apelacji bazuje jedynie na zaprzeczeniu tym wnioskom, co w oczywisty sposób nie może stanowić przekonującego źródła racji. Dodać jednocześnie trzeba, że strona powodowa negując ustalenia wynikające z opinii biegłej jednocześnie nie zawnioskowała o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego ani o zażądanie wyjaśnień od tej samej biegłej.

Nie można zgodzić się z zarzutem skarżącej, że opinia biegłej pozostaje w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a w szczególności ze znajdującymi się w aktach sprawy dowodami na uznanie przez pozwanego roszczenia w dochodzonej wysokości oraz ofertami najmu powierzchni magazynowych, których stawki były zbliżone do stawek uzgodnionych w umowie między powodem a pozwanym.

Po pierwsze, odnosząc się do przywołanych w apelacji dowodów z wydruków ofert najmu powierzchni magazynowych, wskazać należy, że sąd pierwszej instancji zasadnie przyjął, że w oparciu o te dokumenty nie można skutecznie zwalczyć mocy dowodowej opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. Przedmiotowe dokumenty stanowią jedynie dowód zaferowania najmu określonych nieruchomości za cenę podaną w ogłoszeniu. Pomijając fakt, że doświadczenia życiowe wskazuje, że tzw. ceny ofertowe nie obrazują rzeczywistych cen rynkowych, to nie sposób w oparciu o wybiórczo podane oferty najmu nieruchomości mających zupełnie inne cechy [z uwagi na chociażby lokalizację, powierzchnię i standard] niż nieruchomość, której dotyczy spór, negować prawidłowości wniosków wynikających z opinii biegłej. Podkreślić należy po raz kolejny, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłą został sporządzony na podstawie całościowej analizy rynku, zaś wnioski w niej zawarte są wynikiem przeprowadzenia weryfikowanego metodami naukowymi procesu myślowego. Jak wspomniano wyżej – powód nie podniósł natomiast w stosunku do tej opinii jakichkolwiek zarzutów merytorycznych mogących prowadzić do podważenia zawartych w nich ustaleń.

Po drugie, powoływane w apelacji okoliczności mające świadczyć o uznaniu przez pozwanego długu w postaci faktu zapłaty przez pozwanego trzech faktur za pierwsze trzy miesiące bezumownego korzystania przez niego z nieruchomości powoda oraz faktu zaksięgowanie przez pozwanego faktur wymienionych w piśmie Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego w S. z dnia 26 maja 2020 roku nie mogą mieć wpływu na ocenę wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. Okoliczność, że pozwany uznał ewentualne roszczenia powoda nie oznacza, że opinia biegłej została wadliwie sporządzona. Należy bowiem odróżnić obiektywną wysokość stawek należnych za korzystania ze spornej nieruchomości ustaloną w oparciu o wiedzę specjalistyczną, jaką dysponuje biegły, od zachowania dłużnika aprobującego w stosunkach z wierzycielem stosowanie innych stawek niż rynkowe. Sąd pierwszej instancji słusznie wskazał, że decydujące w badanej sprawie miała okoliczność, że w toku procesu pozwany zanegował roszczenia powoda. Z tego względu wskazane przez powoda czynności mogą być potraktowane wyłącznie jako stanowiące formę tzw. niewłaściwego uznania długu prowadzącego do ewentualnego przerwania biegu terminu przedawnienia, natomiast nie mogą w oderwaniu od zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego służyć ustaleniu istnienia i wysokości zobowiązania pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Gdyby jednak nawet założyć, że poprzez powyższe czynności doszło do złożenia przez pozwanego oświadczenia woli w przedmiocie uznania długu, to takie uznanie długu nie konstituuje odrębnego od długu abstrakcyjnego zobowiązania i w tym sensie nie zamyka drogi dłużnikowi do podnoszenia zarzutów przeciwko istnieniu lub wysokości wierzytelności wynikającej ze stosunku podstawowego [tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie z 26 listopada 2014 roku I ACa 811/14 Legalis nr 1213784]. W przypadku uznania długu wierzyciel przedstawiający dowód uznania korzysta jedynie z ułatwień dowodowych w tym znaczeniu, że nie musi w inny sposób wykazywać istnienia swej wierzytelności,

gdyż ciężar udowodnienia twierdzeń, że zobowiązanie nie istnieje lub istnieje w niższej wysokości, przechodzi na dłużnika [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1973 roku, II CR 700/72, vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 roku, III CK 491/04 Legalis nr 265924]. W badanej sprawie sąd pierwszej instancji słusznie jednak podniósł, że skoro w niniejszym procesie pozwany zaprzeczył istnieniu swojego zobowiązania do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości na rzecz powoda w dochodzonej przez niego wysokości, zaś prawdziwość jego zarzutów w tym zakresie została zweryfikowana za pomocą dowodu z opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, z którego wynika rzeczywista wysokość należnego powodowi świadczenia, to nie można uwzględnić powództwa w szerszym zakresie niż wynika z tak zgromadzonego materiału dowodowego. Innymi słowy, okoliczność, że pozwany spełnił świadczenia wynikające z faktur za pierwsze trzy miesiące bezumownego korzystania przez niego z nieruchomości powoda oraz zaksięgował należności wynikające z dalszych faktur nie może prowadzić do obciążenia pozwanego obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za okres sporny w wyższej wysokości niż ustalona w oparciu o zasady wynikające z art. 225 k.c. w związku z art. 230 k.c.

Z powyższych przyczyn sąd odwoławczy przyjął w ślad za sądem pierwszej instancji, że podstawą do ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego stronie powodowej powinna być opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, zgodnie z którą należne powodowi świadczenie powinno wynieść kwotę 5945,15 złotych.

Kierując się omówionymi wyżej przesłankami sąd odwoławczy uznał, że rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym wyroku okazało się w tej części w pełni prawidłowe. Z tego względu na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja powoda w powyższym zakresie jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie drugim sentencji.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym rozstrzygnięto na podstawie art. 100 in fine k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., przyjmując, że pozwana wygrała postępowanie apelacyjne w tak istotnej części, że przysługuje jej zwrot całości poniesionych przez nią kosztów procesu obejmujących wyłącznie wynagrodzenie radcowskie ustalonych na podstawie § 2 pkt 7 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawych. Z tego względu orzeczono jak w punkcie trzecim sentencji.

Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Ryszard Iwankiewicz