

Sygn. akt IX Ca 157/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Jacek Barczewski.
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie

z dnia 28 listopada 2014 r., sygn. akt I C 757/13,

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 157/15

UZASADNIENIE

Powód R. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego Syndyka Masy Upadłości (...) Spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej w L. kwoty 39.360 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 24.03.2012r. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie oraz kwoty 12.448,00 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 24.03.2012r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów utrzymania posiadanej przez pozwanego części nieruchomości powoda.

W uzasadnieniu podał, że dochodzone roszczenia dotyczą posiadania przez pozwanego hali produkcyjnej o powierzchni 400m², położonej w L.(...)na działce nr (...)za okres od 24.03.2011r. do 23.03.2012r. Wyjaśnił, że jest

właścicielem opisanej wyżej nieruchomości, którą nabył umową darowizny z dnia 11.08.2010r. Poprzedni (...)i B. L.w dniu 02.01.2008r. zawarli ze spółką (...) Sp. z o.o.w L.umowę najmu 400m² powierzchni hali produkcyjnej znajdującej się na nieruchomości powoda, a w dniu 23.03.2010r. pozwany i B. L.podpisali aneks do tej umowy, zgodnie z którym czas trwania umowy został ustalony na nie dłużej niż do 23.03.2011r. Po tej dacie pozwany pozostawał w złej wierze zajmując 400m² hali produkcyjnej po upływie terminu, na który umowa była zawarta. Jako podstawę prawną roszczeń wskazał art. 225 k.c. Podał, że dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 1 roku. Powód ustalił także koszty utrzymania hali produkcyjnej w okresie objętym pozwem i obciążył nimi pozwanego proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj. w 1/3 części. Roczny koszt utrzymania hali o powierzchni 1180m² wynosi łącznie 36.829 złotych, a za powierzchnię zajmowaną przez pozwanego 12.448 złotych.

Pozwany Syndyk Masy Upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w L. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu przyznał, że powód jest właścicielem nieruchomości wskazanej w pozwie. Potwierdził, że w dniu 02.01.2008r. spółka (...) sp. z o.o. zawarła z poprzednimi właścicielami umowę najmu 400m² powierzchni hali produkcyjnej znajdującej się w nieruchomości powoda. W dniu 23.03.2010r. strony podpisały aneks do umowy najmu z dnia 2.01.2008r. stwierdzając, że zajmowana przez pozwanego powierzchnia hali miała być zmniejszana proporcjonalnie do wyprzedawanych zapasów magazynowych, zaś pozwany miał korzystać z powierzchni nieodpłatnie. Czas trwania umowy określono na wyprzedanie zapasów magazynowych nie dłużej niż rok od daty podpisania aneksu. W dniu 23.03.2012r. został podpisany protokół zdawczo – odbiorczy, w którym strony stwierdziły, że pozwany oddaje w posiadanie powodowi 100% powierzchni zajmowanej przez siebie części nieruchomości, zgodnie z umową najmu z dnia 2.02.2008r. wraz z późniejszymi aneksami. Zdaniem pozwanego roszczenia powoda określone w pozwie są bezzasadne. Zaprzeczył, by zajmował część nieruchomości bez zgody powoda. Pomimo upływu czasu określonego w aneksie do umowy z dnia 23.03.2010r. pozwany nadal korzystał z części nieruchomości, co nie spotkało się ze sprzeciwem. Pozwany przyjął dorozumianą zgodę powoda na dalsze używanie części powierzchni hali. Powód nie utrudniał pracownikowi pozwanego dostępu do hali magazynowej, nie czynił kroków wskazujących na to, że nie wyraża zgody na dalsze używanie nieruchomości przez pozwanego. Zatem na podstawie milczącej zgody trwało użyczenie części hali na warunkach z aneksu do umowy z dnia 23.03.2010r. Podniósł, że żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z hali określone w punkcie I pozwu jest rażąco wygórowane. Stawka czynszu 8,20 zł/m² stanowi wartość zawyżoną. Pozwany po opuszczeniu nieruchomości powoda zawarł umowę najmu podobnych pomieszczeń ze stawką 3 zł/m² miesięcznie. Wyliczenia powoda co do zajmowanej przez pozwanego powierzchni 400m² hali nie są prawdziwe. Taka powierzchnia była w momencie zawierania aneksu z dnia 23.03.2010r. do umowy najmu z dnia 02.01.2008r. Pozwany zwalniał zajmowaną przez siebie powierzchnię i ostateczną powierzchnię hali szacuje na 100m². Jego zdaniem bezpodstawne jest żądanie powoda z punktu II pozwu zapłaty kosztów utrzymania hali w kwocie 12.448 złotych. Pozwany nie zajmował powierzchni 400m² hali przez cały czas i ewentualne koszty wygenerowane przez pozwanego są zdecydowanie niższe.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie zasądził od pozwanego Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w L. na rzecz powoda R. S. kwotę 29.040 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24.01.2014r. do dnia zapłaty. Zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.849 złote z odsetkami ustawowymi od dnia 24.01.2014r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.470,80 zł tytułem części kosztów procesu, a koszty zastępstwa procesowego wzajemnie zniósł. Nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Szczytnie kwotę 499,68 złotych tytułem kosztów sądowych obejmujących wydatki tymczasowo pokryte z budżetu Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. S. i B. S. byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w L. gm. S. składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 1,8490 ha, dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...). Nieruchomość

jest zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym, parterowym, budynkiem gospodarczym murowanym i halą produkcyjną blaszaną o powierzchni 1100m².

Aktem notarialnym z dnia 21.08.2009r. J. S. darował swój udział wynoszący 1/2 w tej nieruchomości swojej żonie B. L.. Wartość darowizny strony określiły na 325.000 złotych.

Aktem notarialnym z dnia 11.08.2010r. powód działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz matki B. L. dokonał darowizny nieruchomości opisanych w tym akcie w tym działki nr (...) o obszarze 1,781 ha objętej KW Nr (...) i działek nr (...) o łącznym obszarze 7709m² objętych KW Nr (...), i innych na rzecz R. S..

Powód jest właścicielem nieruchomości rolnej składającej się z działki nr (...) zabudowanej, dla której obecnie prowadzona jest KW Nr (...).

Dnia 2 stycznia 2008r. pomiędzy S. S.i B. L.a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w S.–L.(...)została zawarta umowa najmu nr (...)powierzchni 400m² hali produkcyjnej na działce w L.nr(...) Za korzystanie z hali ustalony został czynsz miesięczny w kwocie 3.000 złotych i najemca był zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów eksploatacyjnych przedmiotu najmu. Ponadto do czynszu i kosztów eksploatacyjnych miał być doliczany podatek VAT. Najemca miał ponieść opłaty za sprząatanie i dozór, które miał zapewnić we własnym zakresie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony poczynając od dnia 02.02.2008r.

W tym czasie B. L. i S. S. byli (...) sp. z o.o. w L., a S. S. był Prezesem Zarządu Spółki.

Po ogłoszeniu upadłości Spółki (...) Sp. z o.o. w L. postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 12.03.2010r. B. L. jako właścicielka nieruchomości i Syndyk Masy Upadłości zawarli dnia 23.03.2010r. aneks do umowy najmu nr (...) z dnia 02.01.2008r. zgodnie z którym:

1. zajmowana powierzchnia hali miała być zmniejszana proporcjonalnie do wysprzedawanych zapasów magazynowych,
2. najemca miał korzystać z powierzchni nieodpłatnie,
3. czas trwania umowy został określony do czasu wyprzedazy zapasów magazynowych, nie dłużej niż jeden rok od dnia zawarcia umowy, a więc do 23.03.2011r.

Syndyk Masy Upadłości przystąpił do sprzedaży zapasów magazynowych zgromadzonych w części hali produkcyjnej, które ściśle wypełniały tę powierzchnię. Za zgodą B. L. umieścił banery z informacją o wyprzedazy mebli tapicerowanych. Ponadto zatrudnił pracownika P. S., który miał w hali ustawione biurko z komputerem i prowadził sprzedaż tych mebli. P. S. przy prowadzeniu biura i sprzedaży korzystał z internetu, energii elektrycznej, a ponadto obiekt był chroniony. Hala, której część zajmował pozwany nie była ogrzewana.

W miarę sprzedaży mebli powierzchnia zajmowanej hali ulegała zmniejszeniu i pod koniec korzystania z niej była to powierzchnia 320,70m².

Jak ustalił Sąd Rejonowy powód nigdy nie zainteresował się stanem budynku hali będącego przedmiotem najmu ani sposobem korzystania z niej przez pozwanego. W jego imieniu czynności zarządu wykonywała B. L., która od wielu lat mieszka w O. i do Polski przyjeżdża 3-4 razy w roku. Wówczas zajmuje dom w pobliżu hali. W czasie pobytu w L. rozmawiała z P. S. w celu uzyskania kontaktu z Syndykiem, rozmawiała także z Syndykiem lecz nigdy nie było tematu opuszczenia hali lub zapłaty.

Po dniu 23.03.2011r. Syndyk Masy Upadłości nadal zajmował część hali – 320,70m² i na tej powierzchni zgromadzone były nieliczne meble. Między pozwanym a B. L. była także rozmowa na temat udostępnienia części hali w celu zrobienia

zdjęć reklamowych. Dalsza część hali była zajęta przez inną formę współpracującą z B. L.. P. S. pracował także w tej drugiej formie, chodził do jej pomieszczeń, korzystał również z pomieszczeń biurowych i sanitarnych.

B. L. przyjechała z O. do L. w marcu 2012r., zawiadomiła Syndyka Masy Upadłości, który wcześniej wynajął pomieszczenie w budynku w O. i uiszczał za nie czynsz w wysokości 3,50-4,00 zł/m². Zgromadził tam pozostałe do sprzedaży meble tapicerowane upadłego.

Dnia 23.03.2012r. sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy pomieszczeń będących przedmiotem najmu na podstawie umowy z dnia 02.01.2008r. z późniejszymi aneksami.

Na zlecenie powoda rzeczoznawca majątkowy A. R. w opinii prywatnej z dnia 10.03.2013r. ustalił stawkę czynszu za 1m² powierzchni hali na 8,20 złotych, a kwotę czynszu za dzierżawę 400m² powierzchni budynku produkcyjno-magazynowego za 12 miesięcy, tj. od marca 2012r. do marca 2013r. na kwotę 39.360 złotych.

Powód ustalił dodatkowe koszty utrzymania hali na kwotę 36829 złotych (33% - 12.448 złotych), na które składa się: ogrzewanie – 22.000 złotych, ochrona – 1476 złotych, Internet – 1254 złote, prąd (oświetlenie, gniazdka, nagrzewnice) – 12.000 złotych, odśnieżanie – 98 złotych. Stawka rynkowa czynszu najmu za halę produkcyjną o powierzchni 320,70 m² wynosi 2.420 złotych miesięcznie, a za okres trwania bezumownego korzystania z hali od 23.03.2011r. do 23.03.2012r. wyniosła 29.040 złotych.

W ocenie Sądu Rejonowego w aneksie z dnia 23 marca 2010 r. zostało określone prawo do bezpłatnego korzystania z hali do dnia 23 marca 2011 r. Po tej dacie pozwany nie miał podstaw do przyjęcia, że może nadal korzystać z hali na dotychczasowych warunkach, co prowadziłoby do przedłużenia umowy najmu. Nic nie wskazuje na to, że pozwany podjął działania w celu przedłużenia czasu trwania umowy na następny okres lub ustalenia innych warunków korzystania z części hali. Skoro tego nie uczynił, a nadal korzystał z części hali, należy uznać, że po tej dacie było to bezumowne korzystanie z nieruchomości podlegające rygorom art. 225 k.c. Powodowi należy się wynagrodzenie za korzystanie z jego nieruchomości w takiej wysokości, w jakiej w danych okolicznościach, mógłby je uzyskać, gdyby wynajął lub wydzierżawił czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego, a ponadto zwrot kosztów utrzymania nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej przez pozwanego. Na podstawie dowodu z opinii biegłego, której Sąd Rejonowy dał wiarę, została ustalona stawka wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Jednak część kosztów eksploatacyjnych nie została przez powoda wykazana. Dotyczy to kosztów ogrzewania i odśnieżania. Pozostałe koszty: ochrony, Internetu i energii elektrycznej zostały udowodnione jednakże Sąd uznał, że powinny być stosunkowo zmniejszone i odpowiadać procentowi powierzchni hali, którą zajmował pozwany. Od roszczenia głównego Sąd Rejonowy zasądził ustawowe odsetki od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, tj. od 24.01.2014r. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Powyższy wyrok w części, tj. w zakresie punktów I, II, IV i V zaskarżył pozwany. W apelacji zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik rozstrzygnięcia, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną i błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że umowa łącząca strony uległa rozwiązaniu w związku z tym pozwany korzystał z nieruchomości bezumownie, podczas gdy umowa między stronami nadal trwała do czasu wydania nieruchomości powodowi;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 674 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że umowa najmu zawarta w dniu 2 stycznia 2008 r. uległa rozwiązaniu w dniu 23 marca 2011 r. podczas, gdy najem po tej dacie został przedłużony na czas nieoznaczony;
3. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik rozstrzygnięcia, tj. naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. przez błędne ustalenie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy podczas gdy wysokość wynagrodzenia za korzystanie z podobnych nieruchomości na rynku jest o ok. 20% niższa od ustalonej przez biegłego.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku

w zaskarżonym zakresie i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie wskazując na trafność orzeczenie Sądu pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Nie są zasadne zarzuty pozwanego dotyczące naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego i procesowego. Wbrew twierdzeniom pozwanego Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie. Trafnie uznał również, że pozwany korzystał z nieruchomości powoda bez tytułu prawnego.

Nie można przyjąć jak chce tego pozwany, że umowa łącząca strony stanowiąca aneks do pierwotnej umowy najmu, została przedłużona do czasu wydania nieruchomości. Uprawnienie to pozwany wywodzi z treści art. 674 k.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Przepis powyższy nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż strony nie łączyła umowa najmu lecz umowa użyczenia.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Na przedmiotowo istotne elementy (essentialia negotii) charakteryzujące umowę użyczenia składają się dwa elementy: oddanie rzeczy do używania na pewien czas i nieodpłatność.

Zgodnie natomiast z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Istotnym elementem umowy najmu i jednocześnie odróżniającym tę umowę od umowy użyczenia jest jej odpłatność. Umowa użyczenia zaś jest umową nieodpłatną. W umowie najmu najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu. Istotnym jest również, że to nie nazwa umowy lecz jej przedmiotowo istotne elementy decydują o charakterze prawnym umowy.

W umowie z dnia 23 marca 2010 r. strony postanowiły wyraźnie nadać jej nieodpłatny charakter. Żadne wynagrodzenie nie było również uiszczane przez pozwanego. W związku z tym nie ma podstaw do przyjęcia, że strony łączyła umowa najmu lub inna umowa wiążąca się z odpłatnością za korzystanie z rzeczy.

Powyższa konstatacja jest o tyle istotna, że przepisy regulujące umowę użyczenia, odmiennie niż w umowie najmu, nie przewidują jej przedłużenia po upływie okresu, na który została ona zawarta. Po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże biorący nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 718. § 1 k.c.).

W tej sytuacji prawidłowe jest stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwany korzystał po 23 marca 2011 r. z nieruchomości powoda bez tytułu prawnego.

Korzystanie z rzeczy przez osobę nie będącą właścicielem może rodzić określone roszczenia właściciela. Na gruncie prawa rzeczowego roszczenia te mogą dotyczyć wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, za jej zużycie, pogorszenie lub utratę oraz zwrotu pożytków lub ich wartości. Żądania te przysługują właścicielowi rzeczy przeciwko posiadaczowi samoistnemu w złej wierze lub posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 i 225 k.c.). Posiadaczem samoistnym jest, stosownie do art. 336 k.c., ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Dobra wiara oznacza natomiast stan psychiczny

określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegos prawa podmiotowego lub stosunku prawnego.

W razie natomiast istnienia łączącego strony stosunku prawnego, stanowiącego podstawę posiadania i korzystania z cudzej rzeczy, rozliczenie stron następuje według reżimu prawnego nawiązanego stosunku. Korzystający z rzeczy nie jest w takiej sytuacji posiadaczem samoistnym lecz posiadaczem zależnym, a zatem posiadaczem, który faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym wiąże się władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 k.c.).

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż zasadne są żądania powoda wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości. Pozwany bowiem po 23 marca 2011 r. korzystał z nieruchomości powoda bezumownie, gdyż umowa użyczenia wygasła z dniem 23 marca 2011r. Pozwany powinien mieć świadomość, że nie przysługuje już mu prawo do korzystania z nieruchomości wynikające z prawa obligacyjnego jakim jest umowa użyczenia.

Na marginesie jedynie należy zauważyć, że nawet przy przyjęciu stanowiska pozwanego o dorozumianym przedłużeniu umowy najmu, to należy podkreślić, jak już wyżej wskazano, że essentialia negotii umowy najmu jest jej odpłatność. Tym samym pozwany i tak byłby zobowiązany do zapłaty czynszu i to w wysokości wyższej aniżeli ustalił biegły jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, bowiem wysokość stawki czynszu z umowy najmu z 2 stycznia 2008r. wynosiła 3.000 zł miesięcznie.

Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił wysokość wynagrodzenia na podstawie dowodu z opinii biegłego. Opinię tę należy uznać za wiarygodną i prawidłową. Biegły odniósł się w opinii uzupełniającej do zarzutu skarżącego dotyczącego wysokości stawek czynszu ustalonych w opinii. Dostęp do stawek czynszu faktycznie uiszczanych przez strony umów nie jest dostępny, gdyż stanowi tajemnicę handlową. Jednak biegły kierując się regułą, iż stawki ofertowe są wyższe niż rzeczywiście płacone dokonał ich korekty. Podejście to jest logiczne i zgodne z praktyką rynkową. Pozwany nie wykazał przy tym, aby stopień korekty zastosowany przez biegłego powinien być większy. Tym samym nie było podstaw do przyjęcia innej niż ustalił to biegły wysokości odszkodowania.

Uwzględniając zaś wynik postępowania przed Sądem pierwszej instancji słusznie Sąd Rejonowy zastosował regułę wynikającą z art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielając koszty procesu.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 i § 12 ust 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 poz.490) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.