

Sygn. akt I ACa 144/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska (spr.) SA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Starosty (...)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę i wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 listopada 2013 r., sygn. akt I C 246/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie czwartym o tyle, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11.035,09 (jedenaście tysięcy trzydzieści pięć złotych i dziewięć groszy) złotych z odsetkami ustawowymi od kwoty 32.001,86 (trzydzieści dwa tysiące jeden złoty i osiemdziesiąt sześć groszy) złotych od dnia 21 listopada 2013 r.,

2. w punkcie szóstym w ten sposób, że nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 13,206 (trzynaście tysięcy dwieście sześć) złotych,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 666 (sześćset sześćdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

IV. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 552 (pięćset pięćdziesiąt dwa) złote tytułem części opłaty od apelacji od której powód był zwolniony.

Małgorzata Gawinek Iwona Wiszniewska Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 144/14

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Starosta (...) w P. wniósł o nakazanie pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. aby mu wydała nieruchomości położone w P. przy ul. (...), mianowicie :

a. działkę nr (...) o powierzchni 0,6410 ha dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz

b. działkę nr (...) o powierzchni 3,3040 ha i działkę nr (...) o powierzchni 0,1469 ha dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...); w stanie wolnym od osób i mienia, wnosząc nadto o zasądzenie od pozwanej kwoty 121 740,71 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od wskazanych w pozwie kwot i dat oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tak skonstruowanych roszczeń powód wskazał, że jest właścicielem opisanych nieruchomości, które w wyniku przetargu miały być oddane w dzierżawę, na cele produkcyjne, składowe i magazynowe. Oferta pozwanej została wybrana jako najkorzystniejsza i w dniu 10 sierpnia 2009 r. zawarto umowę dzierżawy nr (...), na okres od 10.08.2009 r. do 9.08.2012 r. Czynsz miesięczny wylicytowany w przetargu został określony przez strony w umowie dzierżawy na kwotę 10 248 zł. Strony postanowiły, że czynsz ten będzie zmieniany z początkiem każdego roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik zmiany cen, towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Zmiana czynszu następowała w drodze jednostronnego pisemnego zawiadomienia najemcy przez wynajmującego, w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku. W 2012 r. miesięczny czynsz wyniósł 11 035,09 zł. Powód w piśmie informującym o zmianie stawki czynszu przypomniał o upływie w dniu 10.08.2012 r. umowy. Po upływie terminu dzierżawy powód wezwał pozwaną do wydania nieruchomości. Jednocześnie powód poinformował, że za korzystanie z nieruchomości do czasu jej wydania Spółka jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za każdy miesiąc w wysokości odpowiadającej kwocie dotychczasowego miesięcznego czynszu dzierżawy. Roszczenie windykacyjne powód oparł o art. 222 § 1 k.c. Jako podstawę prawną żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wskazano art. 225 k.c. dodając, że pozwana była w złej wierze od 10.08.2012 r. Określając wysokość wynagrodzenia powód posłużył się stawką czynszu z ostatniego dnia obowiązywania umowy (kwota 11.035,09 zł). Pozwana nie pokryła należności wynikających z wystawionych przez powoda faktur, dlatego też powód wezwał ją do zapłaty wraz z odsetkami od 11. dnia każdego miesiąca. Zapłata nie nastąpiła.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie kosztów procesu oraz o „nakaz dokonania korekt czynszu”.

Powód rozszerzył żądanie pozwu żądając dodatkowo zasądzenia kwoty 44 140,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od wskazanych w piśmie dat i kwot, a nadto kwoty 11 035,09 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości, licząc od 1.06.2013 r. do dnia wydania przedmiotu umowy dzierżawy w stanie wolnym od osób i mienia wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

Powód jeszcze raz rozszerzył żądanie pozwu wskazując, że dochodzi ostatecznie : wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób i mienia oraz zasądzenia kwoty 198 986,34 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od następujących kwot i dat:

a. 93,59 zł od dnia 11.03.2012 r.,

- a. 11 035,09 zł od 11.04.2012 r.,
- b. 11 035,09 zł od 11.05.2012 r.,
- c. 11 035,09 zł od 11.06.2012 r.,
- d. 11 035,09 zł od 11.07.2012 r.,
- e. 11 035,09 zł od 11.08.2012 r.,
- f. 3 203,74 zł od 11.09.2012 r.,
- g. 63 267,93 zł od dnia wniesienia powództwa,
- h. 11 035,09 zł od 4.04.2013 r.,
- i. 11 035,09 zł od 11.04.2013 r.,
- j. 11 035,09 zł od 11.05.2013 r.,
- k. 11 035,09 zł od 11.06.2013 r.,
- l. 11 035,09 zł od 11.07.2013 r.,
- m. 11 035,09 zł od 11.08.2013 r.,
- n. 11 035,09 zł od 16.09.2013 r.,

a nadto zasądzenie dalszej kwoty 11 035,09 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości, licząc od 1.09.2013 r. do dnia wydania przedmiotu umowy dzierżawy z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności roszczenia .

Powód cofnął powództwo co do żądania zapłaty 11 035,09 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania za okres 1.06.-31.08.2013 r. (roszczenie za przyszłe, powtarzające się świadczenia) gdyż o ten okres rozszerzył żądanie, w oparciu o przedłożone faktury.

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie :

1.nakazał pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P., aby wydała powodowi Skarbowi Państwa - Staroście (...) w P. nieruchomości położone przy ul. (...) w P., oznaczone jako:

a) działka nr (...) o powierzchni 0,6410 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą nr (...),

b) działka nr (...) o powierzchni 3,3040 ha oraz działka nr (...) o powierzchni 0,1469 ha, dla których Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą nr (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

2.umorzył postępowanie w zakresie zapłaty kwoty 33.105,27 zł ;

3.zasądził od pozwanej na rzecz powoda Skarbu Państwa - Starosty (...) w P. kwotę 220.688,79 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

93,59 zł od dnia 11.03.2012 r.,

11.035,09 zł od dnia 11.04.2012 r.,

11.035,09 zł od dnia 11.05.2012 r.,

11.035,09 zł od dnia 11.06.2012 r.,

11.035,09 zł od dnia 11.07.2012 r.,

11.035,09 zł od dnia 11.08.2012 r.,

3.203,74 zł od dnia 11.09.2012 r.,

62.535,25 zł od dnia 10.03.2013 r.,

732,68 zł od dnia 15.05.2013 r.,

11.035,09 zł od dnia 04.04.2013 r.,

11.035,09 zł od dnia 11.04.2013 r.,

11.035,09 zł od dnia 11.05.2013 r.,

11.035,09 zł od dnia 30.07.2013 r.,

11.035,09 zł od dnia 24.07.2013 r.,

11.035,09 zł od dnia 11.08.2013 r.,

11.035,09 zł od dnia 26.09.2013 r.,

4. oddalił powództwo w pozostałej części,

5. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

6. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Szczecinie) kwotę 12.691 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Orzeczenie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

10 sierpnia 2009 r. powód Skarb Państwa, w imieniu którego działał Starosta (...), jako wydzierżawiający zawarł z pozwaną (...) Spółką z o.o. w S. jako dzierżawcą umowę dzierżawy. Zgodnie z tą umową Skarb Państwa, jako właściciel nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), stanowiących zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,6410 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (aktualnie Kw nr (...)), zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 3,3040 ha i niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0, (...) dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (aktualnie Kw nr (...)) wydzierżawił te nieruchomości pozwanej Spółce, nieruchomości zostały wydzierżawione w celu prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze usługowo – produkcyjno – magazynowym (§ 1 i 2). Umowa została zawarta na okres 3 lat, tj. od 10.08.2009 r. do 9.08.2012 r. (§3). Czynnosc ustalono na kwotę 10 248 zł brutto, w tym 22% podatek VAT, płatny z dołu, w terminie do 10.dnia następnego miesiąca. Przewidziano jego zmianę z początkiem każdego roku kalendarzowego w oparciu o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Zmiana czynszu miała następować w drodze jednostronnego pisemnego zawiadomienia najemcy przez wynajmującego, w terminie do 31. grudnia każdego roku (§ 4 ust.1,6 i 7). Dzierżawca przyjął nieruchomości do używania i oświadczył, że stan budynków jest mu znany i nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu (§ 8). Powód informował pozwaną o zmianie wysokości czynszu wobec wzrostu cen towarów i usług oraz podatku VAT, i tak: czynsz w 2011 r. wyniósł 10 590,30 zł brutto, czynsz w 2012 r. wyniósł 11 035,09 zł brutto. Pismem z dnia 22.08.2012 r. Starosta wezwał pozwaną do niezwłocznego wydania

nieruchomości, podkreślił, że od 11.08.2012 r. do wydania nieruchomości pozwana jest obowiązana płacić powodowi wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości odpowiadające ostatniemu czynszowi. Roszczenie powoda nie zostało jednak spełnione. Strony nie zawarły kolejnej umowy dzierżawy. Pozwana po 10.08.2012 r. dalej, nieprzerwanie korzystała i nadal korzysta z tej nieruchomości, znajdują się tam zgromadzone przez nią odpady.

Powództwo w sprawie zostało wytoczone 7.03.2010 r., odpis pozwu doręczono pozwanej Spółce w dniu 14.05.2013 r.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo o wydanie w całości, a powództwo o zapłatę, w zasadniczej części, są zasadne. Podstawę prawną roszczeń powoda stanowiły przepisy - art. 705 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c., art. 354 § 1 w zw. z art. 693 § 1 k.c., art. 224 § 2 w zw. z art. 225 zd. pierwsze k.c. w zw. z art. 230 k.c. Wynika z nich, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c.). Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.) Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom (art. 354 § 1 k.c.). Dzierżawca jest obowiązany płacić umówiony czynsz (art. 693 § 1 k.c.) Zależny posiadacz rzeczy w złej wierze jest obowiązany do m.in. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (224 § 2 w zw. z art. 225 zd. pierwsze k.c. w zw. z art. 230 k.c.).

Według Sądu Okręgowego poza sporem było to, że powód jest właścicielem wskazanych w pozwie nieruchomości. Faktyczne władztwo nad nimi sprawuje natomiast, przede wszystkim poprzez złożenie tam odpadów, pozwana spółka. Umowa dzierżawy na podstawie której pozwana wcześniej władała tymi nieruchomościami nie obowiązuje bowiem z końcem 9.08.2012 r. upłynął okres na który była zawarta. Oznacza to, że pozwana w oparciu o art. 705 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. jest obowiązana obecnie do wydania nieruchomości do których nie posiada żadnego tytułu prawnego. Z przepisu art. 705 k.c. wynika, że wydanie ma nastąpić w takim stanie, w jakim przedmiot dzierżawy powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, przepis ten odsyła do art. 696 i 697 k.c.

Dalej Sąd pierwszej instancji wskazał, że drugim żądaniem powoda była zapłata czynszu dzierżawnego, a następnie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną. Sąd wskazał przy tym szczegółowo w jakim zakresie, tj. od jakich kwot i dat żądania powoda były uzasadnione oraz z jakich przyczyn odmówił zasądzenia innych roszczeń. Odnośnie wynagrodzenia za maj 2013 r. Sąd wskazał, że powód żądał go w kwocie 11 035,09 zł z odsetkami od 11.06.2013 r., a żądanie to nie było uzasadnione wyłącznie co do odsetek za okres 11.06.- 29.07.2013 r., w tym tylko zakresie zostało oddalone. Powód nie przedłożył wezwania o zapłatę tej kwoty, złożone w toku procesu pismo z 17.6.2013 r. równoważne z wezwaniem zostało doręczone pozwanej w dniu 29.07.2013 r., a więc odsetki przysługiwały od dnia następnego. Powód zażądał też kwoty 11 035,09 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania, licząc od 1 września 2013 r. Sąd zamknął rozprawę 27.11.2013 r. Tym samym Sąd uwzględnił wyłącznie powyższe żądanie co do wynagrodzenia za okres: wrzesień, październik oraz za miesiąc listopada 2013 r. od 1 do 27 (bez odsetek, bo o zapłatę tego wynagrodzenia po powstaniu obowiązku jego zapłaty powód nie wezwał pozwanego; pkt 3 pisma procesowego z k. 160 był, według Sądu, niewystarczający do przyznania odsetek). Sąd przyjął, że skoro wynagrodzenie za jeden miesiąc to 11 035,09 zł, a listopad 2013 r. miał 30 dni, to wynagrodzenie za jeden dzień wynosi 367,84 zł (11 035,09/30=367,83633 ≈ 367,84 zł). Wynagrodzenie za 27 dni to zatem 9 931,68 zł, wynagrodzenie za cały okres 1.09.-27.11.2013 r. stanowi kwotę 21 702,45 zł. Należność ta wraz z sumą wyżej podanych należności w wysokości 198 986,34 zł, (czyli po powiększeniu o 21 702,45 zł) stanowi zasądzoną w pkt 3 wyroku kwotę 220 688,79 zł.

Sąd podkreślił, że na podstawie art. 190 k.p.c. można dochodzić przyszłych powtarzających się świadczeń, jeżeli nie sprzeciwia się temu treść łączącego strony stosunku prawnego. Z art. 316 k.p.c. wynika z kolei, że wyrokując sąd bierze pod uwagę stan z chwili zamknięcia rozprawy, roszczenie powinno być wymagalne najpóźniej w tym momencie. Przepis art. 190 k.p.c. stanowi więc wyjątek od zasady określonej art. 316 k.p.c. Uznał jednak Sąd, że w rozpoznawanej sprawie przepis ten nie miał zastosowania gdyż zobowiązanie do wynagrodzenia nie wynika ze stosunku prawnego, pozwana nie jest na dzień zamknięcia rozprawy zobowiązana do okresowych, powtarzających się świadczeń na rzecz

powoda. Powstanie jej zobowiązania jest uzależnione od posiadania rzeczy, na dzień zamknięcia rozprawy nie było wiadome kiedy pozwana wyda powodowi nieruchomości. Z tej przyczyny żądanie wynagrodzenia za okres po dniu zamknięcia rozprawy zostało oddalone.

W konsekwencji Sąd oddalił powództwo o zapłatę wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres po 27 listopada 2013 r. i powyżej wskazane roszczenie odsetkowe za okres od 11.06.- 29.07.2013 r., o czym orzekł w pkt 4 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik -na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 i § 9 pkt 3 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 (t.j., Dz. U. z 2013, poz. 490) i na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j., Dz. U. z 2010, Nr 90, poz. 594) szerzej postanowienia kosztowe uzasadniając .

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w części , a mianowicie zaskarżył on wyrok co do punktu 4 oddalającego powództwo w zakresie:

- 1) kwoty 11.035,09 zł za jeden miesiąc wynagrodzenia należnego powodowi za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powoda,
- 2) należnych powodowi odsetek ustawowych liczonych od następujących kwot i dat:
 - a) 11.035,09 zł od dnia 11.06.2013 r. do dnia zapłaty,
 - b) 32.001,86 zł od dnia 28.10.2013 r. do dnia zapłaty;
- 3) kwoty 11.035,09 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powoda licząc od dnia 28 listopada 2013 r. do dnia wydania w stanie wolnym od osób i mienia nieruchomości położonych przy ul. (...) w P.,z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności roszczenia .

Skarżący zarzucił wyrokowi uchybienia procesowe, które miały wpływ na wynik sprawy, w

szczególności naruszenie następujących przepisów procedury cywilnej:

- 1) art. 316 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i pominięcie w wyliczeniu wynagrodzenia za jeden miesiąc bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powoda;
- 2) art. 190 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji oddalenie roszczenia powoda w zakresie przyszłych, powtarzających się świadczeń należnych powodowi od pozwanej w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powoda do dnia wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób i mienia.

Ponadto strona powodowa zarzuciła Sądowi błędne zastosowanie przepisu prawa materialnego ,tj. art. 481 § 1 k.c. i pominięcie okoliczności, że powód doręczył pozwanej fakturę stanowiącą jednocześnie wezwanie do zapłaty, a w konsekwencji, że roszczenie powoda stało się wymagalne przed doręczeniem pozwanej pisma procesowego w sprawie, co miało wpływ na termin liczenia należnych powodowi odsetek ustawowych.

W oparciu o takie zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji w części zaskarżonej i zasądzenie powództwa w całości , a nadto zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Uzasadniając tak skonstruowane zarzuty powód podniósł min., że Sąd prawdopodobnie omyłkowo pominął w obliczeniach jeden miesiąc (wrzesień lub październik 2013 r.) i za dwa miesiące oraz niepełny listopad zasądził od pozwanej kwotę 21.702,45 zł, podczas gdy wynagrodzenie powoda za ten okres winno wynosić 32.001,86 zł , a zatem łączna zasądzona przez Sąd Okręgowy kwota winna wynieść 230.985,20 zł. Powód wskazał, że odsetki od kwoty 32.001,86 zł należy liczyć od dnia doręczenia pozwanej pisma z dnia 11.10.2013 r., gdyż z tym dniem należy uznać, że

pozwana została wezwana do zapłaty ww. kwoty (w postaci przedstawienia żądania do zapłaty kwoty 11.035,09 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości powoda licząc od dnia 01.09.2013 r.).

Co do zarzutu naruszenia art. 190 k.p.c. powód wskazał, że łączący strony niniejszego sporu stosunek zobowiązaniowy jest stosunkiem prawnym, gdyż został nawiązany w następstwie wystąpienia prawnie doniosłego zdarzenia, tj. wygaśnięcia umowy dzierżawy i nie wydania przez powodowi przez pozwaną nieruchomości. Wszystkie elementy konstytutywne stosunku prawnego - podmioty (powód i pozwana), przedmiot (nieruchomości) oraz treść stosunku prawnego (zobowiązanie do uiszczania należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powoda do dnia wydania nieruchomości) zostały zachowane. W uzasadnieniu zarzutu błędnego zastosowania przepisu prawa materialnego art. 481 § 1 k.c. powód wskazał, że zwrotne potwierdzenie doręczenia faktury za maj 2013 r. nr (...) nastąpiło w dniu 8.05.2013 r., a zatem żądanie zapłaty odsetek od dnia następującego po terminie wyznaczonym do zapłaty tj. od dnia 11.06.2013 r. należy uznać za uzasadnione. Zdaniem skarżącego Sąd Okręgowy pominął także okoliczność, że powód doręczył pozwanej ww. fakturę stanowiącą jednocześnie wezwanie do zapłaty, a w konsekwencji, że roszczenie powoda stało się wymagalne przed doręczeniem pozwanej pisma procesowego w sprawie, a więc żądanie zapłaty odsetek od dnia 11.06.2013 r. jest zasadne.

Sąd Apelacyjny zważył , co następuje:

apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie w części zarzucającej naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 316 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i pominięcie w wyliczeniu wynagrodzenia za jeden miesiąc bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powoda w kwocie 11.035,09 zł.

Skarżący zasadnie wskazał w wywiedzionej apelacji, że Sąd pierwszej instancji wskutek omyłki pominął w obliczeniach rachunkowych jeden miesiąc (wrzesień lub październik 2013 r.) i za dwa pełne miesiące oraz niepełny miesiąc listopad zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 21.702,45 zł, podczas gdy wynagrodzenie powoda za ten okres winno wynosić 32.001,86 zł co wprost wynika z rachunkowego podliczenia należności za okres prawie 3 miesięcy , a mianowicie kwot : 11.035,09 zł za wrzesień , 11.035,09 zł za październik i 9.931,68 zł za 27 dni listopada. Ponieważ wskazany zarzut apelacji okazał się zasadny Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie czwartym o tyle, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda dodatkowo kwotę 11.035,09 zł. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwaną spółkę.

Ponadto, w wyniku kontroli instancyjnej Sąd Odwoławczy zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda odsetki ustawowe od kwoty 32.001,86 zł od dnia 21 listopada 2013 r. Wskazana kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powoda w okresie obejmującym wrzesień, październik oraz okres od 1-27.11.2013 r. Powyższe roszczenie powoda zapłaty wynagrodzenia wraz z odsetkami zostało zgłoszone po raz pierwszy w toku postępowania pismem z dnia 11 października 2013 r. We wskazanym piśmie zostało zawarte żądanie zasądzenia należności za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości licząc od dnia 1 września 2013 r. do dnia wydania przedmiotu umowy dzierżawy wolnego od osób i mienia wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności roszczenia do dnia zapłaty. Ponieważ rozprawa przed Sądem pierwszej instancji została zamknięta w dniu 27 listopada 2013 r. stosownie do treści art. 316 k.p.c. należało uwzględnić żądanie powoda w stosunku do pozwanej na ten właśnie dzień. Należy przy tym wskazać, że przedmiotowa kwota wynagrodzenia za cały okres 1.09.-27.11.2013 r. została wyliczona przy uwzględnieniu, że wynagrodzenie za jeden miesiąc to kwota 11 035,09 zł , a wynagrodzenie za cały okres 1.09.-27.11.2013 r. stanowi kwotę 32.001,86 zł. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznał, że od tak wyliczonej kwoty należne są powodowi odsetki od dnia 21.11.2014 r. Pismo z dnia 11 października 2013 r., w którym powód zgłosił roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za okres 1.09.-27.11.2013 r. zostało doręczone pozwanemu w dniu 14.11.2014 r. (przez podwójne awizo), a odsetki od należności dochodzonych wskazanym pismem powinny być naliczone od upływu 7 dni od jego doręczenia pozwanej, czyli właśnie od dnia 21.11.2014 r.

Bezpodstawny okazał się natomiast w ocenie Sadu odwoławczego zarzut naruszenia przepisu z art. 481 § 1 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie i pominięcie przez Sąd Okręgowy okoliczności, że powód doręczył pozwanej fakturę

stanowiącą jednocześnie wezwanie do zapłaty, a w konsekwencji, że roszczenie powoda stało się wymagalne przed doręczeniem pozwanej pisma procesowego w sprawie, co miało wpływ na termin liczenia należnych powodowi odsetek ustawowych. Sąd Okręgowy odnośnie wynagrodzenia za maj 2013 r. słusznie bowiem wskazał, że powód żądał go w kwocie 11.035,09 zł z odsetkami od 11.06.2013 r. (k. 135), a żądanie to nie było uzasadnione wyłącznie co do odsetek za okres 11.06.- 29.07.2013 r., w związku z czym w tym tylko zakresie zostało oddalone. Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji - powód nie przedłożył wezwania do zapłaty tej kwoty, a złożone w toku procesu pismo z 17.6.2013 r. równoważne z wezwaniem zostało doręczone pozwanej w dniu 29.07.2013 r. (k. 149), a więc odsetki przysługiwały od dnia następnego. Stosownie bowiem do treści art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, w tym wypadku po wezwaniu pozwanej do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda.

Należy przy tym zauważyć, że choć faktura za maj 2013 r. (która wg powoda miała pełnić rolę takiego wezwania do zapłaty) została powołana w piśmie procesowym z dnia 17 czerwca 2014 r., to nie została do niego dołączona. Wobec tego twierdzenia powoda dotyczące zwrotnego potwierdzenia doręczenia faktury za maj 2013 r. nr (...) należało uznać za niewykazane. Wskazana faktura nie została załączona do akt sprawy również w żadnym innym piśmie strony powodowej. W związku z powyższym nie należało zasądzić roszczenia odsetkowego od wynagrodzenia za maj 2013 r. poczynając od 11.06.2013 r. lecz dopiero od dnia 30.07.2013 r. (dnia następującego po prawidłowym wezwaniu pozwanego do zapłaty wskazanych należności). W zakresie odsetek za okres 11.06.- 29.07.2013 r. roszczenie powoda nie zostało bowiem wykazane dowodowo.

Sąd Odwoławczy uznał natomiast, że pozbawione zasadności są zarzuty apelującego powoda co do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu z art. 190 k.p.c., umożliwiającego zasądzenie roszczenia za dalsze okresy. Sąd pierwszej instancji dla uzasadnienia swojego stanowiska przytoczył obszerną argumentację prawną. Przyjął mianowicie, że zobowiązanie do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powoda (nieruchomości) przez pozwaną nie wynika z jakiegokolwiek stosunku prawnego. Pozwana nie jest na dzień zamknięcia rozprawy zobowiązana do okresowych, powtarzających się świadczeń na rzecz powoda. Powstanie jej zobowiązania jest uzależnione od posiadania rzeczy, a na dzień zamknięcia rozprawy (27.11.2013 r.) nie było wiadome kiedy pozwana wyda powodowi te nieruchomości. Z tej przyczyny żądanie wynagrodzenia za okres po dniu zamknięcia rozprawy zostało oddalone.

Sąd Odwoławczy wskazuje przy tym, że zgadza się z taką oceną Sądu pierwszej instancji w zakresie posiadania nieruchomości powoda. Zobowiązanie pozwanego do uiszczania wynagrodzenia za bezumowne posiadanie nieruchomości powoda może być dochodzone za poszczególne okresy faktycznego korzystania z nieruchomości. Ponadto Sąd Apelacyjny wskazuje na ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, zgodnie z którym roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu nie jest roszczeniem okresowym (orzeczenie SN z dnia 17 VI 1957 r. II CR 202/56, OSNCP 1959, poz. 11; uchwała z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNC 1973, z. 6, poz. 102; a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00, Lex nr 52680). Należne właścicielowi wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie dzieli się więc na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ani umowa (której tu już przecież nie ma), ani przepis ustawy. Tak więc wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, nie stanowi świadczenia okresowego, jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego, ma jedynie charakter narastającego świadczenia. Dodać trzeba, że dla określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z cudzej rzeczy właściwą będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Zasadniczo chodzi tu o stosowanie średniej stawki rynkowej, która może się oczywiście w czasie zmieniać. Wobec apelacji jedynie powoda od wyroku Sądu pierwszej instancji przyjęte przez ten Sąd wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie było kwestionowane, oczywiście jest jednak że jego wysokości na przyszłość nie sposób ustalić wyrokiem sądowym.

Wniesienie powództwa o świadczenie jeszcze niewymagalne ,poza wypadkami przewidzianymi w art. 190 k.p.c., powoduje oddalenie go jako przedwczesnego. Taka zaś sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie .

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie powoda w zakresie dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na przyszłość nie zasługuje na uwzględnienie , stąd właściwe było jego oddalenie przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego oraz dokonaną przez ten Sąd kwalifikację prawną ustalonego stanu faktycznego , z zastrzeżeniami omówionymi wyżej. Wyrokując w sprawie Sąd oparł się na przepisach - art. 386§1k.p.c. w zakresie w jakim dokonał zmiany zaskarżonego wyroku , w pozostałej części - w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. - apelację powoda jako pozbawioną zasadności oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy rozstrzygnął mając na uwadze jego wynik ,w oparciu o art. 98 §1 i 3 , art. 99 , art. 108 §1 i art. 391§ 1 k.p.c. w zw. z § 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 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. Zważywszy na fakt, że powód wygrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym w 37 % koszty zastępstwa procesowego w kwocie 666 zł (z kwoty wynagrodzenia radcy prawnego - 1 800 zł) należało zasądzić od pozwanej spółki na rzecz powoda (punkt III). Opłatą od apelacji , od uiszczenia której powód był zwolniony , Sąd drugiej instancji obciążył pozwana w zakresie w jakim apelacja została uwzględniona (punkt IV) ,w oparciu o 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych . Sąd Odwoławczy dokonał też zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie 6, w zakresie wysokości opłaty od pozwu, która obciąża pozwaną spółkę odpowiednio ją podwyższając (5 % z dodatkowo zasądzonej kwoty – art.113 ust 1 u.k.s.c.).

Małgorzata Gawinek Iwona Wiszniewska Mirosława Gołuńska