

Sygn. akt X Ga 107/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy

w składzie

Przewodniczący Sędzia SO Leszek Guza

Sędzia SO Iwona Wańczura – spr.

Sędzia SO Małgorzata Korfanty

Protokolant **Aleksandra Ciesińska**

po rozpoznaniu w dniu **13 czerwca 2014 roku** w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa: **(...) S.A. w W.**

przeciwko: **K. O.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 17 grudnia 2013 roku

sygn. akt VI GC 550/12

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 600,00 (sześćset 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

SSO Małgorzata Korfanty SSO Leszek Guza SSO Iwona Wańczura

Sygn. akt X Ga 107/14

UZASADNIENIE

Pozwem z 18 maja 2012 r powódka (...) S.A. w W. wniosła o zasądzenia od pozwanego K. O. kwoty 7 687,47 zł z odsetkami ustawowymi oraz kosztami postępowania. Jako podstawę roszczenia wskazała brak zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa. Zaprzeczył zajmowaniu nieruchomości powódki, a nadto podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Zaskarżonym wyrokiem z 17 grudnia 2013 r. Sąd I instancji zasądził od pozwanego na rzecz powódki 7 684,47 zł z ustawowymi odsetkami 20 maja 2012r. oraz koszty postępowania w kwocie 1 602 zł, dokonując na podstawie dowodów powołanych w uzasadnieniu orzeczenia następujących ustaleń:

W dniu 20 maja 2005 r. strony zawarły umowę nr (...), przedmiotem której było oddanie pozwanemu przez powódkę w dzierżawę nieruchomości w postaci placu o pow. 5920 m² w T. nr inwentarzowy nr (...). Wysokość czynszu ustalono na poziomie 2 131,20 zł netto miesięcznie. Strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia m. in. w przypadku wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z umową. Zwrot przedmiotu umowy miał zostać udokumentowany protokolarnie. Następnie umowa ta została rozwiązana ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2009 r.

z powodu wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z umową. Pozwany pomimo wezwania przez powódkę w dalszym ciągu zajmował przedmiotowy plac. Notami odsetkowymi z 17 czerwca 2009 r, 31 grudnia 2010 r. i 23 marca 2012 r. powódka obciążyła pozwanego należnością za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 7.687,47 zł. Jednocześnie powódka wielokrotnie pisemnie wzywała pozwanego do wydania przedmiotu umowy, a nadto kierowała w to miejsce swoich pracowników w celu sprawdzenia, czy żądanie to zostało spełnione.

Na tej podstawie Sąd I instancji zważył, że zgodnie z treścią art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. W przedmiotowej sprawie pozwany zawarł z powódką umowę dzierżawy. Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Art. 705 k.c. stanowi, 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.

Sposób obliczania czynszu dzierżawnego został w umowie szczegółowo i precyzyjnie określony i był bezsporny. Treść umowy nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. W umowie tej zawarto zapis o wysokości czynszu oraz obowiązku protokolarnego przekazania terenu.

Pozwany nie kwestionował wysokości kwot naliczonych i wskazanych w notach księgowych. Zaprzeczył natomiast twierdzeniu, że korzystał z przedmiotu umowy pozwanej po zakończeniu obowiązywania umowy. Zgodnie jednak z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. Zgodnie z treścią art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd ocenia według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu. Na mocy art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody.

Pozwany w żaden sposób nie wykazał zasadności twierdzenia o wydaniu nieruchomości pozwanej. Niepoparte innymi dowodami zeznania pozwanego w tym zakresie nie były wiarygodne. Z treści umowy wynikało, że zwrot nieruchomości miał być udokumentowany protokolarnie. Każda ze stron przypisywała stronie przeciwnej odpowiedzialność za niemożność sporządzenia takiego protokołu.

W przeciwieństwie jednak do pozwanego powódka wykazała podjęcie inicjatywy w celu wydania nieruchomości, polegającej na kierowaniu szeregu wezwań do powoda oraz delegowaniu pracowników. Skoro pozwany – jak twierdzi – opuścił nieruchomość, to powinien o tym fakcie co najmniej powiadomić powódkę w celu uniknięcia dalszego sporu w tym zakresie. Od pozwanego jako profesjonalnego

uczestnika obrotu gospodarczego wymagane jest działanie z zachowaniem zasad rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy.

Zgodnie z brzmieniem art. 361 k.c. należy przyjąć, iż naprawienie szkody ma zapewnić całkowitą kompensatę doznanego uszczerbku, nie dopuszczając jednak do nieuzasadnionego wzbogacenia poszkodowanego. Zgodnie z powyższym szkoda rozumiana jest jako różnica pomiędzy obecnym stanem majątkowym poszkodowanego, a stanem jaki zaistniałby gdyby szkody mu nie wyrządzono. W analizowanym stanie faktycznym szkoda powódki stanowiła równoważność czynszu najmu ustalonego w umowie.

Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 120§1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Przepisem szczególnym do art.117 i 118 k.c., znajdującym zastosowanie w analizowanej sprawie jest art. 230 k.c. w zw. z art. 229 k.c, przewidujący roczny termin przedawnienia liczony od dnia zwrotu nieruchomości. Ponieważ przedmiotowa nieruchomość nie została dotychczas wydana powódce, zatem termin przedawnienia roszczenia jeszcze nie rozpoczął swego biegu.

Z uwagi zatem na ustalony stan faktyczny i przywołane przepisy Sąd uznał roszczenie powódki za zasadne i powództwo uwzględnił w całości.

O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu w myśl art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 k.p.c, ustalając je od kwoty wymienionej w nocie od dnia następnego po upływie wskazanego terminu płatności i zasądzając od daty wywiedzenia powództwa.

O kosztach postępowania postanowiono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, domagając się zmiany wyroku, oddalenia powództwa i zasądzenia od powódki kosztów postępowania za obie instancje. Zarzucił wyrokowi sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że:

- pozwany korzystał z przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu, jakkolwiek nie było ku temu podstaw i powódka tej okoliczności nie dowiodła, a okoliczność braku protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy nie mogła tego faktu przesądzić;
- powódce z tytułu bezprawnego korzystania z przedmiotu dzierżawy przysługiwało wynagrodzenie zastrzeżone umową, co należy uznać za bezpodstawne, gdyż powódka winna była wykazać, że uzyskałaby przychód w wysokości stawki czynszu dzierżawnego w kwocie niższej czy nawet wyższej;
- naruszenie art.230 w zw. z art.229 k.c. przez przyjęcie, że przepisy te nie mają zastosowania do roszczeń powódki, podczas, gdy należało przyjmować zasadność ich stosowania.

W uzasadnieniu apelacji przytoczył argumentację na poparcie jej zarzutów, podnosząc m.in, że wysokość roszczenia powinna być udokumentowana dowodami potwierdzającymi, że powódka miała możliwość oddania terenu w dzierżawę i za jakim czynszem. o rozwiązaniu umowy powódka miała możliwość przejścia terenu, nawet jednostronnie.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż wyrok Sądu

I instancji jest słuszny, odpowiada prawu, oparty został na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym i właściwie wysuniętych na tej podstawie wnioskach z trafnym zastosowaniem przepisów. Poczynione przez Sąd Rejonowy i przedstawione wyżej ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy w pełni podziela, przyjmując jako własne, stąd zbędne staje się ich ponowne przytaczanie.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd I instancji w sposób rzetelny i dogłębny wskazał, na jakich dowodach oparł swe ustalenia.

W oparciu o przepis art.233§1 k.p.c, zgodnie z którym sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, Sąd I instancji trafnie ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów, jakie zaoferowały strony. Do naruszenia przepisu art. 233§1 kpc mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2004 r,

I CK 181/03). Zgromadzone w sprawie dowody, dostarczone przez powódkę, w pełni potwierdziły jej stanowisko o zajmowaniu przez pozwanego nieruchomości mimo ustania umowy z dniem 30 kwietnia 2009 r. (tę datę pozwany przyznał). Zarzuty pozwanego o opuszczeniu nieruchomości pozostały gołosłowne. W tej sytuacji przyjęcie przez Sąd I instancji, że pozwany nie wydał nieruchomości było jedynie właściwym wnioskiem – z braku odmiennych, podlegających ocenie, faktów.

Niesłuszny zatem okazał się zarzut apelacji o sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wysokość czynszu, określona w umowie, uległa podwyższeniu, o czym powódka informowała w pismach z 5 czerwca i 18 listopada 2008 r. O zainteresowaniu innego podmiotu przedmiotowym terenem powódka zawiadomiła pozwanego w piśmie z 29 grudnia 2008 r. W toku procesu przed Sądem I instancji pozwany nie kwestionował wysokości żądanego odszkodowania ani możliwości wydzierżawienia nieruchomości innym osobom, stąd zarzut ten, zgłoszony w apelacji, należy uznać za spóźniony.

Sąd I instancji zastosował przepis art. 230 k.c. w zw. z art.229 k.c dla oceny zasadności zarzutu przedawnienia, słusznie dochodząc do wniosku, że termin ten w sytuacji niewydania nieruchomości nie zaczął biec. Niezrozumiały zatem jest pogląd apelującego o niezastosowaniu tych przepisów. Roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe i ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu (por. uchwała SN z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNC 1973, nr 6, poz. 102). Właściciel w okresie ustalonym w art. 229 § 1 k.c. może zatem dochodzić wynagrodzenia za cały nieprzekraczający jednak 10 lat (art. 118 zd. 2 k.c.) czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (por. np. wyrok SN z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80).

Reasumując, roszczenie powódki znajdowało oparcie w przepisie art.225 k.c. w zw. z art. 224§2 k.c, stąd apelacja pozwanego okazała się bezzasadna i na mocy art.385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na mocy art. 98 i 99 k.p.c. i § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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.

SSO Małgorzata Korfanty SSO Leszek Guza SSO Iwona Wańczura