

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1311/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2022 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa A. L. (1) - Syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w T.

przeciwko P. O.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 7 października 2020 r. sygn. akt I C 667/18

1. w uwzględnieniu apelacji powoda zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie II. w ten sposób, że punktowi I. nadaje treść : „ zasądza od pozwanego P. O. na rzecz powoda A. L. (1) – Syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w T. kwotę 214.812 zł (dwieście czternaście tysięcy osiemset dwanaście złotych), z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 90.000 zł od dnia 19 lipca 2018r. do dnia zapłaty,

- 124.812 zł od dnia 19 sierpnia 2020r. do dnia zapłaty.”,

b) w punkcie III., poprzez podwyższenie wskazanej tam kwoty kosztów z 8.962,48 zł do kwoty 19.141 zł (dziewiętnaście tysięcy sto czterdzieści jeden złotych);

2. oddala apelację powoda w pozostałej części;

3. odrzuca apelację pozwanego w części w jakiej dotyczy ona punktu II., a w pozostałej części tę apelację oddala,

4. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.781 zł (dziesięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt jeden złotych), tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 1311/20

UZASADNIENIE

Powód – A. L. (1) – Syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu skierowanym przeciwko pozwanemu P. O. wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 214.812 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 90.000 zł. od dnia 19 lipca 2018 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 124.812 zł. od dnia 23 lipca 2020 r. do dnia zapłaty z tytułu korzystania z nieruchomości upadłego. Powód domagał się także zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k.256).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa (k.268).

Wyrokiem z dnia 7 października 2020 r. sygn. akt I C 667/18 Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od P. O. na rzecz A. L. (1) – Syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w T. kwotę 80.206,70 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 19 lipca 2018 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił w pozostałym zakresie powództwo (pkt II), zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 8.962,48 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania (pkt III) i nakazał pobrać od pozwanego P. O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 255,25 zł tytułem wydatków poniesionych w sprawie (pkt IV).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Gmina T. jest właścicielem nieruchomości położonej w T., oznaczonej uprzednio jako działki ewidencyjne nr (...) o powierzchni 0,6210 ha i 67/22 o powierzchni 0,0014 ha, a obecnie (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,6196 ha. Powyższe nieruchomości objęte są księgą wieczystą nr (...).

Użytkownikiem wieczystym tychże nieruchomości był S. P., który na ww. nieruchomości od połowy lat 90-tych do grudnia 2013 r. prowadził działalność gospodarczą w zakresie produkcji elementów betonowych. Jednym z pracowników S. P. był wówczas pozwany P. O.. Następnie prawo wieczystego użytkowania nieruchomości nabyło na licytacji Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T.. Sąd Rejonowy w T. postanowieniem z dnia 16 czerwca 2016 r. przysądził prawo użytkowania wieczystego wyżej wskazanych nieruchomości na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w T..

Poprzedni użytkownik wieczysty S. P. zawarł w dniu 18 grudnia 2013r. z P. O. umowę dzierżawy, której przedmiotem były pomieszczenia budynku produkcyjno – usługowego i urządzenia wskazane w wykazie stanowiącym załącznik nr(...) do ww. umowy dzierżawy. Na mocy zawartej umowy P. O. zobowiązał się prowadzić na terenie ww. nieruchomości działalność gospodarczą w zakresie produkcji i sprzedaży betonu, sprzedaży materiałów budowlanych, a na pozostałej części nieruchomości zobowiązał się urządzić na swój własny koszt i odpowiedzialność niezbędną do prowadzenia takiej placówki infrastruktury. P. O. przed 2014 r. nie prowadził na ww. nieruchomości działalności gospodarczej. Podejmował pracę zarobkową poza granicami kraju.

Spółka (...), po wydaniu przez Sąd Rejonowy w T. postanowienia o przysądzeniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego występowała do S. P. o wydanie ww. nieruchomości. S. P. jednak odmawiał pozwanej spółce wydania ww. nieruchomości, wskazując, że zawarł w dniu 18 grudnia 2013 r. umowę dzierżawy tej nieruchomości z P. O.. Przedstawiciele Spółki (...) nie byli wpuszczani przez R. P. (1) – siostrę pozwanego - na teren betoniarni.

Budynki znajdujące się na terenie nieruchomości były w bardzo złym stanie technicznym, część z nich groziła zawaleniem. Jedynie budynki znajdujące się na tylnej części nieruchomości były wykorzystywane jako składowisko mebli i innych wyrobów z drewna i metalu. W budynku tym nie było drzwi i pomieszczenia te były otwarte. Na terenie betoniarni nie była prowadzona żadna działalność gospodarcza.

Z jednej strony nieruchomości w ogóle nie była ogrodzona. Zostały jedynie drewniane słupki. Pracownicy spółki (...) przyjechali na teren nieruchomości, aby wykonać ogrodzenie. W trakcie wykonywanych prac przez pracowników spółki (...) na terenie ww. nieruchomości R. P. (1) wezwała Policję.

Spółka (...) wystąpiła do Sądu Rejonowego w T. X Zamiejskiego Wydziału Cywilnego w T. z pozwem o ustalenie, że nie istnieje stosunek prawny nawiązany przez S. P. i P. O. w dniu 18 grudnia 2013 r., którego przedmiotem była dzierżawa pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości stanowiącej działkę (...) zabudowanej budynkiem produkcyjno – usługowym i objętej księgą wieczysta nr (...) wraz z urządzeniami wskazanymi w wykazie, ewentualnie że ww. stosunek prawny nie jest stosunkiem dzierżawy.

Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy wT. ustalił, że umowa dzierżawy z dnia 18 grudnia 2013 r. zawarta pomiędzy S. P., a P. O. jest nieważna. Apelacja P. O. została przez Sąd Okręgowy w T. oddalona wyrokiem z dnia 28 lutego 2018 r. oddalił apelację P. O..

Po zakończeniu postępowania (...) pozwany P. O. nie podejmował żadnych działań faktycznych w stosunku do nieruchomości położonej w T.. Wykonywanie działalności gospodarczej zawiesił jeszcze w dniu 22 kwietnia 2016 r.

(...) sp. z o.o. w T. pismem z dnia 03 sierpnia 2017 r. wezwało P. O. oraz R. P. (1) do dobrowolnego wydania nieruchomości, wyznaczając pozwanemu termin 7 dni od daty doręczenia tego wezwania.

Powyższe wezwanie zostało doręczone R. P. (1) w dniu 8 sierpnia 2017r.

Pismem z dnia 13 lipca 2018 r. spółka (...) wezwała pozwanego P. O. i S. P. do wydania nieruchomości położonej w T., dla której Sąd Rejonowy w T. IX Zamiejski Wydział Ksiąg Wieczystych w T. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Spółka (...) wezwała P. O. i S. P. do zapłaty kwoty 300.000 zł. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. Termin wyznaczony do wydania upłynął bezskutecznie.

Sąd Rejonowy (...) w K. VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych postanowieniem z dnia 20 maja 2019 r., w sprawie (...) ogłosił upadłość dłużnika Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w T. i wyznaczył syndyka masy upadłości w osobie A. L. (1).

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 2 listopada 2016 r. do 30 kwietnia 2017 r. wynosi 30.353 zł, tj. 5.058,90 zł miesięcznie, a za okres od 1 maja 2017 r. do 01 czerwca 2020 r. wynosi 184.459 zł, tj. 4.985,37 zł miesięcznie.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 224 k.c. i 225 k.c. oraz do wynikających z art. 233 k.c. zasad ochrony użytkownika wieczystego i wskazał, że użytkownik wieczysty może domagać się od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez jej posiadacza.

Dla Sądu Okręgowego nie budziło więc wątpliwości, że Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w T. mogło – co do zasady – przysługiwać roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości i to niezależnie od roszczeń z art. 222 k.c. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że P. O. konsekwentnie odmawiał spółce (...) wydania nieruchomości. Podjął aktywną obronę w procesie o ustalenie nieważności umowy dzierżawy, od niekorzystnego dla siebie orzeczenia wniósł apelację. Poprzez odmowę wydania nieruchomości i aktywny udział w procesie uniemożliwił spółce (...) objęcie nieruchomości w posiadanie i korzystanie z niej.

Posiadanie pozwanego było posiadaniem w złej wierze albowiem jego władanie opierało się na się na umowie od początku nieważnej, o czym pozwany wiedzieć powinien.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie za okres od 2 listopada 2016 r. (żądanie pozwu) do 28 lutego 2018 r., tj. do dnia uprawomocnienia się wyroku ustalającego nieważność umowy dzierżawy.

Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd oparł się na opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. L. (2) przy czym wyliczył proporcjonalnie kwotę 80.206,70 zł., na którą składał się kwota 30.353 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 2 listopada 2016 r. do dnia 30 kwietnia 2017 r. oraz kwota 49.853,70 zł. za okres od 1 maja 2017 r. do 28 lutego 2018 r., a więc za okres 10 miesięcy, przy przyjęciu oparciu o opinię uzupełniającą biegłej sądowej miesięcznej wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości w kwocie 4.985,37 zł.

Jako podstawę prawną zasądzenia odsetek Sąd powołał przepis art. 481 § 1 k.c., w zw. z art. 455 k.c. uwzględniając, że spółka (...) wezwała pozwanego do wydania nieruchomości oraz wypłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, w terminie 3 dni od daty otrzymania ww. wezwania, które zostało doręczone pozwanemu w dniu 16 lipca 2018 r.

W pozostałym zakresie żądanie pozwu, jako niezasadne zostało oddalone. Sąd zwrócił uwagę, że pozwany faktycznie na spornej nieruchomości nie prowadził żadnej działalności, a części z nich groziło zawalenie, ponadto, działka nie była w całości ogrodzona. Ponadto Sąd zwrócił uwagę, że to nie P. O. kontaktował się z przedstawicielami pozwanej Spółki, lecz na wszelkie pisma kierowane do P. O. odpowiadała R. P. (1), która jak wynika okoliczności ustalonych w toku postępowania prowadzonego przed Sądem Rejonowym w T. X Zamiejscowym Wydziałem Cywilnym w T. na terenie przedmiotowej nieruchomości prowadziła sklep meblowy.

W toku postępowania dowodowego nie ustalono więc, aby po 28 lutego 2018 r. pozwany podejmował jakiegokolwiek czynności faktyczne wobec nieruchomości. Co prawda nie wydał nieruchomości powodowi, ale równocześnie nie władał nią, nie prowadził tam działalności gospodarczej i w żaden sposób nie utrudniał powodowi objęcia nieruchomości w posiadanie.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach powołano art. 100 k.p.c. a o kosztach sądowych art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (dalej u.k.s.c.).

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w zakresie pkt. I, II, III i IV, zarzucając

I. naruszenie przepisów postępowania:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i bezpodstawne stwierdzenie Sadu I instancji, iż w toku postępowania dowodowego nie ustalono, aby po 28 lutego 2018 r. pozwany podejmował jakiegokolwiek czynności faktyczne wobec nieruchomości, pomimo przeciwnego wniosku wynikającego ze wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dowodu z zeznań świadka B. Ł., który wskazywał, iż na nieruchomości prowadzony jest magazyn meblowy, a R. P. (1) działa jak pełnomocnik pozwanego, działa wspólnie z pozwanym i strzeże nieruchomości;

2) art. 233§ 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego i pominięcia ww okoliczności pozwalających na wniosek, że R. P. (1) była posiadaczem zależnym, w stosunku do pozwanego, a ten był posiadaczem samoistnym nieruchomości;

3) art. 234 k.p.c. w zw. z art. 339 k.c. oraz 340 k.c. poprzez całkowite zignorowanie przez Sąd I instancji domniemania posiadania samoistnego oraz domniemania ciągłości posiadania i w efekcie bezpodstawne stwierdzenie, że pozwany nie władał nieruchomością po 28 lutym 2018 r., a zatem nie był jej posiadaczem samoistnym; |

II. Sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń w zakresie stanu faktycznego z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na uznaniu, że pozwany nie podejmował jakichkolwiek czynności faktycznych wobec nieruchomości po 28 lutym 2018 r., w sytuacji gdy:

- pozwany był wzywany wielokrotnie po dniu 28 lutego 2018 r. do wydania nieruchomości i na każde wezwanie reagował odmową, co w sposób oczywisty manifestuje kwestię władztwa nad nieruchomością (protokół rozprawy z dnia 23 września 2020 r. nagranie 12:40-13:15);

- pozwany był i w dalszym ciągu jest reprezentowany przez pełnomocnika R. P. (1), która na każdą próbę przejęcia nieruchomości przez osoby do tego uprawnione reagowała wzywaniem policji i wysłaniem pism (protokół rozprawy z dnia 23 września 2020 r. nagranie 12:40-13:15, 14:40-15:30, 15:50-16:30, 16:40 17:30); |R. P. (1) prowadziła zaś na przedmiotowej nieruchomości magazyn meblami, sprawuje zarząd nad nieruchomością w imieniu pozwanego, co świadczy o tym, iż pozwany nieustannie sprawuje władztwo nad nieruchomością w sposób bezprawny.

Powód wniósł o zmianę wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 214.812 zł wraz z odsetkami od kwoty 90.0000 zł od dnia 19 lipca 2018r. do dnia zapłaty i od kwoty 124.812 zł od dnia zapłaty uchylenie punktu II i zmianę punktu III wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany zaskarżył wyrok w całości zarzucając:

1. brak legitymacji Syndyka. Zdaniem pozwanego powodem powinna być bowiem spółka,
2. wadliwe uwzględnienie roszczenia za okres od 2 listopada 2016r. do 28 lutego 2018r. w sytuacji gdy pozwany zawiesił działalność gospodarczą w dniu 22 kwietnia 2016r. a powód nie uprawdopodobnił by pozwany korzystał z nieruchomości po tej dacie,
3. wadliwe ustalenie, że pozwany posiadał nieruchomość, gdyż prowadzenie postępowań sądowych a nawet zawarcie umowy dzierżawy nie oznacza, że P. O. korzystał z nieruchomości,
4. błędne przyjęcie na podstawie opinii biegłej, że nieruchomość nadawała się do wynajmowania w sytuacji gdy budynek stanowi ruderę i nie nadawał się do wynajmowania, a dodatkowo powód nie był stroną umów o dostarczenie mediów,
5. pominięcie okoliczności, że postępowanie egzekucyjne, w którym spółka nabyła nieruchomości, nie zakończyło się wprowadzeniem w posiadanie, a powód nie został wprowadzony w posiadanie nieruchomości, zdaniem pozwanego w relacji z właścicielem decydujący był wpis do księgi wieczystej,
6. pominięcie treści opinii biegłej, z której wynika, że budynek znajduje się na dwóch działkach posiadających różnych właścicieli,
7. pominięcie, że to nie pozwany występował podczas sytuacji konfliktowych z przedstawicielami powoda lecz inna osoba,

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zasadniczo uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego odmiennie jednak oceniając kwestię stanu posiadania po dacie 28 lutego 2018r.

Sąd Apelacyjny podkreśla bowiem uwagę, że jeżeli Sąd Okręgowy przyjął, że do dnia uprawomocnienia się wyroku o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy posiadanie nieruchomości przez pozwanego było wykonywane, to po tej dacie nie ujawniono żadnych okoliczności wskazujących na wolę pozwanego zakończenia pozwanej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w tej sprawie albo powództwo w odniesieniu do roszczenia głównego powinno zostać uwzględnione w całości (jak uczynił to Sąd drugiej instancji), albo też oddalone w całości przy przyjęciu, że powód nie wykazał, by pozwany był posiadaczem nieruchomości.

Sąd Apelacyjny jednak zwraca uwagę, że nawet w toku niniejszego sporu nieruchomość udostępniła biegłej R. P. (1) działająca jako pełnomocnik pozwanego, co przy uwzględnieniu domniemania ciągłości posiadania przemawiało za uznaniem, że pozwany był legitymowany biernie w niniejszej sprawie za cały dochodzony okres. Niezasadnie pozwany zarzuca, że na nieruchomości czynności podejmowała osoba trzecia tj. R. P. (1), skoro dowody wskazują, że czynności

podejmowała ona w imieniu pozwanego a nie w imieniu własnym. Jakkolwiek kwestia woli to element wewnętrzny to jednak o cena tej woli musi być oceniana przez elementy obiektywne.

Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, że:

W dniu 10 marca 2017r. P. O. sporządził odpowiedź na pozew w sprawie (...), w której przyznał (k.,35 akt X(...)), że prowadzi działalność zgodna z przedmiotem dzierżawy stąd wskazywana data zawieszenia działalności gospodarczej nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, szczególnie z uwagi na brak jakichkolwiek dowodów na zwrot przedmiotu umowy dzierżawy albo wydzierżawiającemu albo właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu gruntu. Wskazuje to pośrednio, że O.władał jednak terenem. Jakkolwiek on sam nie był widywany na tej nieruchomości, gdyż zeznający świadkowie kojarzyli z terenem nieruchomości P. P. (1) albo też jego żonę R. P. (1), to jednak dowody wskazują równocześnie, że to R. P. (1) podejmowała czynność władcze na tym terenie i korzystała z nieruchomości, nie we własnym imieniu lecz na rzecz pozwanego. Informacja z dnia 8 lutego 2017r. dotycząca stanu nieruchomości na dzień 3 lutego 2017r., którym miał być dzień wydania PW (...) spółce z o.o. w T. wskazuje, że nieruchomość obj. (...) w T. zabudowana jest budynkami stanowiącymi zakład betoniarski w północnej części działki (...) jest budynek magazynowy i garażowy (k89 akt (...)). Ten zajmowała R. P. (1) Protokół z dnia 3 lutego 2017r wskazuje, że nieruchomość nie została opróżniona z rzeczy i brama była zamknięta (k. 84 akt (...)). Potwierdzają to zeznania świadka M. B. k 277, który zeznał, że pozwany odmawiał opuszczenia nieruchomości powołując się na umowę dzierżawy. Mimo więc, że A. P. zeznawał , że nigdy O. na nieruchomości nie widział, to właśnie pozwany władał nieruchomością poprzez pełnomocnika tak jak dzierżawca, choć wywodził swoje uprawnienia z nieważnej umowy. Posiadanie to jednak stan faktyczny i ważność umowy nie ma istotnego znaczenia dla kwestii posiadania, jeżeli ta umowa była wykonywana. Z powołanego protokołu wynika, że nieruchomość była częściowo ogrodzona a brama była zamknięta. Protokoły z dnia 8 lutego 2017r. potwierdzają zły stan budynków, jednak faktycznie były one wykorzystywane i R. P. (1) zeznawała, że ich stan się nawet polepszył po 2013r. Wskazywała ona , że dokonywane były nakłady. Posiadanie na nieruchomości było więc wykonywane. Z zeznań świadka S. S. wynika, że spółka (...) podjęła próbę wejścia w teren i naprawienia ogrodzenia, jednak sprzeciwiła się temu jakaś kobieta. Poza R. P. (1) innej kobiety tam nie było. Mimo, że udało się dokończyć prace przy ogrodzeniu, to jednak pomimo przyjazdu Policji, nieruchomości nie wydano. Krótkotrwałe akty pracowników spółki (...) na gruncie nie przerwały więc posiadania pozwanego. Mimo otwarcia bramy nie udało się przejść nieruchomości. Potwierdzają to także częściowo zeznania A. P. (k65) oraz zeznania świadka J. B.. Te ostatnie zeznania wskazują ponadto, że otwarcie bramy nie miało charakteru stałego. Wbrew więc twierdzeniom R. P. (1) nieruchomość nie była powszechnie dostępna.

Zeznania świadka B. Ł. wskazują, że na nieruchomości prowadziła sklep (...) jako pełnomocnik pozwanego, ona też w toku sporu zwracała się na Policję twierdząc, że jest nachodzona. Mimo, że zeznała ona, że korzysta z nieruchomości na podstawie umowy użyczenia zawartej z bratem, to jednak względem podmiotów próbujących odebrać grunt powoływała się na pełnomocnictwo od pozwanego.

Zeznania samej R. P. (1) k.111 akt (...)potwierdzają, również że to ona prowadziła sprzedaż mebli na tej nieruchomości. Wskazywała też ona, że obecny był na nieruchomości także P. O., który mógł wykonywać drobne naprawy i remonty. Nie wiadomo więc po co pozwany miałby tak prowadzić prace, gdyby nie miał woli posiadania. Ponadto w toku niniejszego sporu R. P. (1) żądała zwrotu kosztów nadzorowania nieruchomości, sprzątanania i utrzymania i czyniła to w imieniu P. O. (k.108). Jednoznacznie to wskazuje, że była ona jedynie dzierżycielem a czynności na nieruchomości dokonywała imieniem P. O. (art. 338 k.c.). Z opinii biegłej wynika ponadto, że biegłej udostępniała pomieszczenia R. P. (1) działająca jako pełnomocnik pozwanego (k.168). Świadczy to jednoznacznie, że akty posiadania czyniła jako pełnomocnik pozwanego. Słusznie więc strona powodowa powołuje się na domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.). Posiadaczem nieruchomości był P. O., choć w jego imieniu akty władcze na nieruchomości podejmowała R. P. (1). W tym kontekście okoliczność, że świadkowie nie widywali na nieruchomości O. jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd drugiej instancji zważył co następuje:

W pierwszej kolejności należy dostrzec, że obie strony zaskarżyły wyrok w całości. Punkt I zawiera rozstrzygnięcie krzywdzące dla powoda albowiem sąd zasądził tamże odsetki ustawowe od kwoty 90.000 zł. podczas gdy powód dochodził po sprecyzowaniu roszczenia odsetek ustawowych od tej kwoty. Powód ma więc gravamen w zaskarżeniu orzeczenia w tej części.

Pozwany zaskarżył natomiast orzeczenie także w punkcie II, które nie zawierało rozstrzygnięcia krzywdzącego pozwanego. Pokrzywdzenie orzeczeniem (gravamen) jest przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia, chyba że interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r. III CZP 88/13 OSNC 2014/11/108. W tym zaś wypadku brak interesu publicznego do rozpoznania tych apelacji we wskazanej części, tym bardziej wobec zaskarżenia tego punktu przez przeciwnika procesowego. Skutkowało to odrzuceniem środka odwoławczego pozwanego na podstawie art. 373§1 k.p.c.

W dalszej kolejności należy wskazać, że zaskarżony wyrok nie obejmował swoim rozstrzygnięciem żądania zawartego w piśmie z dnia 28 września 2019r. (k108), stąd kwestia ewentualnych roszczeń P. O. do masy upadłości, w tym skuteczności powództwa wzajemnego oraz dopuszczalności wyrokowania w tym przedmiocie, pozostaje poza zakresem granic apelacji. Powołanie tego ma jedynie znaczenie dla oceny kto faktycznie posiadał nieruchomości.

Sąd Apelacyjny przyjmuje, że w wypadku korzystania z rzeczy przez posiadacza z nieruchomości oddanej przez niego w posiadanie zależne właściciel może dochodzić od takiego posiadacza samoistnego jedynie zwrotu pożytków cywilnych. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości służy natomiast właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bezprawnie faktycznie władał rzeczą, a zatem mógł być w tym czasie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r. III CZP 84/16 OSNC 2017/11/122). Tu trzeba zauważyć, że pozwany, jego brat i siostra unikali wskazania kto faktycznie użytkuje nieruchomości, jednak Sąd Apelacyjny uznaje, że nie można pominąć treści ich oświadczeń wskazujących, że wolę posiadania nieruchomości dla siebie mógł ujawniać jedynie P. O.. Nie można pominąć odpowiedzialności za oświadczenia składane w toku sporów sądowych. Wbrew stanowisku apelującego P. O. nie mógł jednak władać nieruchomością jako posiadacz samoistny, skoro jego pełnomocnik powoływał się na uprawnienia pozwanego z umowy dzierżawy. P. jako wydzierżawiający mógł być legitymowany biernie z tytułu zwrotu pożytków, natomiast nie uchyla to legitymacji pozwanego skoro R. P. (1) w imieniu obu pozwanych w sprawie (...) wskazywała, że umowa faktycznie była wykonywana. Fakt, że dzierżawa nie była umową ważną nie uchyla wyrażania na zewnątrz woli posiadania nieruchomości pozwanego tak jak dzierżawca. Wykonująca akty posiadania R. P. (1) działając jako pełnomocnik nie wykonywała czynności we własnym mieniu, skoro powoływała się na pełnomocnictwo od pozwanego, stąd nie może być traktowana jako posiadacz zależny lecz jako dzierżyciel. Zwrócić też trzeba uwagę, że z (...) wynika, że R. P. (1) nie miała zarejestrowanej działalności gospodarczej a produkcję i sprzedaż mebli miał zarejestrowaną właśnie pozwany. P. P. miał wprawdzie również taką działalność gospodarczą zarejestrowaną, jednakże odpowiedź na pozew złożona w jego imieniu w sprawie o ustalenie wskazuje jednoznacznie, że na dzień złożenia odpowiedzi na pozew to P. O. władał nieruchomością jak dzierżawca realizując faktycznie na nieruchomości umowę niezależnie od zawieszenia działalności gospodarczej (k 62 akt (...)). Żadnych późniejszych zmian w zakresie posiadania nie wykazano. R. P. (1) wskazywała wprawdzie w sprawie (...), że na tej nieruchomości przy ul. (...) prowadzona jest także działalność handlowa Fundacji (...), co uwzględnił sąd w sprawie o ustalenie, jednakże obecności na tej nieruchomości przedstawicieli takiej Fundacji w tym E. U. nie potwierdzili świadkowie zeznający w sprawie, pozwany nie wykazał też z kim ewentualnie Fundacja zawierała umowę, a ponadto nie wykazano nawet istnienia takiej Fundacji. W konsekwencji więc trzeba przyjąć, że akty posiadania wykonywała faktycznie na gruncie R. P. (1), która nie pozwoliła wejść na grunt przedstawicielom spółki. Ta jednak czyniła to w imieniu pozwanego. W jego imieniu też żądała zwrotu nakładów,

To pozwany jest więc obowiązany do zapłaty za cały dochodzony okres i nie wykazano by po dacie 28 lutego 2018r. doszło do zakończenia posiadania.

Powództwo oparte na art. 230 k.c. w zw. z art. 224§2 k.c. powinno zostać uwzględnione za cały okres. O rozmiarze uwzględnienia roszczenia decydują wyłącznie kryteria obiektywne w postaci cen rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas jej posiadania (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca

1984 r. - zasada prawna - III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75, „Informacja Prawnicza” 1975, nr 4-5, poz. 3, z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, nie publ., z dnia 11 lutego 2004 r., I CK 206/03, nie publ., z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04, nie publ., i z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 140/07, nie publ.). To, że budynki były zniszczone nie uchyla realnej wartości możliwości wykorzystania nieruchomości.

Ponieważ roszczenia uzupełniające mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny, zatem ich związek z roszczeniem windykacyjnym i prawem własności jest rozdzielny.

Okoliczności zawarcia umowy dzierżawy wskazują, że została ona zawarta w celu obejścia prawa. Takie działanie P. i O. wskazuje w sposób oczywisty na złą wiarę i obalą domniemanie z art.7 k.c.

Syndyk jako zastępca pośredni działa na rzecz upadłego imieniem własnym (art. 144 prawa upadł.). Treść księgi wieczystej (...) wskazuje, że do dnia 30 września 2021r. tj do dnia sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w postępowaniu upadłościowym spółka (...) była wyłącznym użytkownikiem wieczystym, stąd zarzut pozwanego kwestionującego legitymację czynną syndyka nie mógł zostać uwzględniony. Sprzedaż nieruchomości w toku procesu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W zakresie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie miał zastosowanie art. 481§1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Jakkolwiek spółka (...) uprzedzała, że będzie dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, jednakże wezwanie z dnia 13 lipca 2018r. dotyczyło wynagrodzenia za okres do 30 kwietnia 2017r. Wezwanie do zapłaty kwoty 124.812zł wynikało z pisma rozszerzającego, stąd odsetki mogły być zasądzone dopiero od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pisma tj od dnia 19 sierpnia 2020r. (k. 261).

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386§1 k.p.c. a dalej idącą apelację (w zakresie żądania odsetek za okres os 23 lipca 2020r. do 18 sierpnia 2020r oddalono) w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 374 k.p.c. i art. 15 zys1 ust. 1 pkt 4 ustawy dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 1842, z późn. zm.), w zw. z art. 6 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021.1090).

Na zasądzone w oparciu o art. 98§1 i 3 k.p.c. od pozwanego na rzecz powoda koszty w wysokości 19.141zł złożyło się wynagrodzenie w kwocie liczone od pierwotnej wartości przedmiotu sporu 5.400zł (§2pkt 6 w zw. z § 19 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz.U.2015.1800)+ zaliczka 3000zł oraz opłata 10.741zł (4500 zł +6241zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. i § 2 pkt 6 i §10 ust. 1 pkt 2 w.w. Rozporządzenia przy uwzględnieniu opłat poniesionych przez powoda (4.050zł + 6.731zł, że apelacja została oddalona w niewielkim zakresie.

SSA Sławomir Jamróg