

Sygn. akt I ACa 1190/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2014 roku

Sąd (...)

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia S.A. Michał Kłos

Sędzia S.A. Jolanta Grzegorzcyk

Sędzia S.O. (del.) Sławomir Zieliński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S.

przeciwko A. G.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

oraz sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S.

przeciwko A. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 15 lipca 2013 roku

sygn. akt I C 1781/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. na rzecz A. G. kwotę 5.607 (pięć tysięcy sześćset siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1190/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 lipca 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta S. skierowane przeciwko A. G.:

1. o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 28 kwietnia 2011 roku, sygn. akt I C 939/10, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 16 listopada 2011 roku, oraz

2. o zapłatę kwoty 245.545,25 złotych, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty, tytułem reszty odszkodowania za szkodę, jaką poniósł w związku z korzystaniem przez pozwanego z nieruchomości położonej S. przy ul. (...) bez tytułu prawnego.

Nadto Sąd Okręgowy zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 14.434 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powództwo dotyczące pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności wywodzone było z twierdzenia, że po wydaniu wyroku, którym Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 193.916,51 zł zaistniało zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie powoda względem pozwanego wygasło.

Strony łączyła umowa najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...). Po zakończeniu okresu najmu pozwany nie wydał lokalu powodowi, lecz nadal korzystał z niego bez tytułu prawnego. Pozwany czynił nakłady na przedmiotową nieruchomość. Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 roku, Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 193.916,51 złotych tytułem zwrotu nakładów. W dniu 17 czerwca 2011 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 503.782,77 złotych tytułem odszkodowania za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie od dnia 1 lipca 2008 roku do dnia 7 kwietnia 2011 roku, a następnie złożył oświadczenie o potrąceniu przysługującej mu wierzytelności z wierzytelnością pozwanego wynikającą z wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 roku do wysokości wierzytelności niższej. W ocenie powoda nie zwrócenie przedmiotu najmu w umówionym terminie narusza art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy, co skutkuje obowiązkiem naprawienia szkody na podstawie art. 471 k.c.

Nadto Skarb Państwa złożył pozew o zapłatę pozostałej, tj. nie umorzonej na skutek potrącenia, części odszkodowania w związku z korzystaniem przez pozwanego z nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 20 lipca 2005 roku Skarb Państwa - Prezydent Miasta S. zawarł z A. G. umowę najmu, na podstawie której Skarb Państwa - Prezydent Miasta S. oddał A. G. w najem pomieszczenia na parterze oraz pomieszczenie na półpiętrze o łącznej powierzchni 652 m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku magazynowym zlokalizowanym na działce oznaczonej numerem (...) położonej w S. przy ul. (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (magazynu). Umowa została zawarta na okres od dnia 1 lipca 2005 roku do dnia 30 czerwca 2008 roku. Strony postanowiły, że najemca zobowiązany jest w terminie miesięcznym przed wygaśnięciem umowy powiadomić wynajmującego o zamiarze przedłużenia najmu. Czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 652 złote brutto miesięcznie.

Cały budynek znajdujący się na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) ma powierzchnię 1.281,44 m<sup>2</sup>. Część nieruchomości, która nie była przedmiotem umowy najmu zawartej przez strony i nie była następnie wynajmowana przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, nie była wynajmowana przez powoda innym osobom w okresie od dnia 1 lipca 2005 roku do dnia wydania (...) spółce jawnej (...). W trakcie trwania umowy najmu na wniosek A. G. strony zawarły aneks do umowy najmu, w którym dokonano zmiany najemcy nieruchomości. Jako najemcę nieruchomości od dnia 10 lipca 2007 roku strony wskazały (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. W październiku 2007 roku pozwany zwrócił się do Prezydenta Miasta S. o zmianę treści umowy najmu w zakresie określenia najemcy poprzez anulowanie aneksu do umowy z dnia 20 lipca 2005 roku. Strony prowadziły w tym przedmiocie rozmowy, jednak ostatecznie do anulowania aneksu nie doszło.

Nieruchomość usytuowana w S. przy ul. (...) wskazywana jest, jako siedziba (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. A. G. jest udziałowcem spółki i prezesem jej zarządu.

Po zakończeniu umowy najmu powód zaproponował pozwanemu przedłużenie umowy przy przyjęciu, że stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni wynosi 7 złotych. Pozwanego interesowała stawka czynszu w wysokości 5 zł za m<sup>2</sup>. Strony prowadziły w tym przedmiocie rozmowy, dokonywały wymiany pism, jednak ostatecznie nie doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu. Od czerwca 2008 roku nikt nie uiszczał czynszu najmu nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

W dniu 29 kwietnia 2011 roku powód zawarł umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości z Firmą Handlową (...), M. L. Sp.j. na okres od 1 maja 2011 roku do 30 kwietnia 2014 roku. Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz w kwocie 5.106,02 złotych netto plus należny podatek od towarów i usług, to jest 5,50 złotych netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru oraz 2,50 złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej piętra.

Pozwany kilkakrotnie wzywał stronę powodową do zapłaty kwoty 450.000 złotych tytułem zwrotu nakładów, jakie poczynił na wynajmowaną nieruchomość oraz wyraził chęć ugodowego zakończenia sporu między stronami, np. w drodze potrącenia przysługującej mu wierzytelności z wierzytelnością Skarbu Państwa z tytułu czynszu za najem nieruchomości od dnia 1 lipca 2008 roku. Ponieważ wezwania te nie spotkały się z pozytywnym odzewem pozwany wystąpił na drogę sądową. W konsekwencji, wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 939/10, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S. na rzecz A. G. kwotę 193.916,51 złotych (z odsetkami i kosztami procesu) tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez A. G. na nieruchomość położoną w S. przy ul. (...).

Pismem z dnia 17 czerwca 2011 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 20 czerwca 2011 roku, strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 503.782,77 złotych tytułem odszkodowania za korzystanie przez niego z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) bez podstawy prawnej. Jednocześnie powód złożył oświadczenie o potrąceniu przysługującej mu wierzytelności z wierzytelnością pozwanego wynikającą z wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 28 kwietnia 2011 roku i ostatecznie wezwał pozwanego do zapłaty brakującej kwoty 245.545,25 złotych. W odpowiedzi pozwany wskazał, że nie uznaje zgłoszonego przez powoda roszczenia i nie wyraża zgody na potrącenie wierzytelności.

Na podstawie opinii biegłego ustalono, że wysokość czynszu możliwego do uzyskania przez powoda z wynajmu powołanej wyżej nieruchomości w okresie od 1 lipca 2008 roku do 7 kwietnia 2011 roku, przy przyjęciu, że powód wynająłby łącznie 651 m<sup>2</sup> powierzchni parteru i półpiętra wynosi 113.305 złotych, zaś w przypadku wynajęcia całej powierzchni budynku (wynoszącej 1.281,44 m<sup>2</sup>) - 159.935 złotych. Koszt utrzymania stanu technicznego nieruchomości w omawianym okresie wynosił 41.688 złotych. W tym kontekście przyjęto, że stawka przyjęta w umowie z dnia 29 kwietnia 2011 roku jest realna i możliwa do uzyskania.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że żadne z popieranych przez stronę powodową roszczeń nie jest zasadne.

Ocecił, że nie ma podstaw do przyjęcia, że po stronie powoda powstało roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez podstawy prawnej. W konsekwencji nie może być też mowy o pozbawieniu wykonalności tytułu wykonawczego, z uwagi na potrącenie wierzytelności z tego tytułu.

W ocenie Sądu I. instancji powód nie wykazał, że pozwany A. G. jest związany prawnomaterialnie z przedmiotem procesu. Nie wykazano, że pozwany, jako osoba fizyczna, w sposób bezumowny korzystał z nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Z załączonych do akt sprawy dokumentów wynika, że faktycznie w dniu 20 lipca 2005 roku Skarb Państwa Prezydent Miasta S. zawarł z A. G. umowę najmu, na mocy której Skarb Państwa oddał A. G. w najem pomieszczenia o łącznej powierzchni 652 m<sup>2</sup>. W trakcie trwania tej umowy strony zawarły jednak aneks, na podstawie której najemcą stała się (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S.. Spółka ta jako swoją siedzibę wskazywała ul. (...) i w dacie ustania stosunku umownego była najemcą nieruchomości. Dlatego też to ona mogła ewentualnie korzystać z nieruchomości bez tytułu prawnego po ustaniu stosunku umownego. Strona powodowa nie wykazała również,

aby to pozwany jako osoba fizyczna władał przedmiotem najmu bez tytułu prawnego, co mogłoby uzasadniać jego odpowiedzialność na podstawie przepisów art. 224 i następných Kodeksu Cywilnego. Nadto, nawet przy przyjęciu, że istnieje legitymacja procesowa pozwanego powództwo podlegałoby oddaleniu wobec nie wykazania przez powoda przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że w toku postępowania powód konsekwentnie wskazywał, że roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości opiera na podstawie art. 675 k.c. w zw. z art. 471 k.c.. Powód starał się wykazać, że poniósł szkodę z uwagi na fakt że pozwany po zakończeniu łączącej strony umowy najmu nie zwrócił przedmiotu najmu wynajmującemu. Szkada ta wyraża się zdaniem powoda w kwocie, jaką powód mógłby uzyskać tytułem czynszu za zajmowany przez pozwanego budynek w okresie od 1 lipca 2008 roku do 7 kwietnia 2011 roku. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób jednoznaczny wynika, że do czerwca 2011 roku powód nie zwracał się do pozwanego o wydanie nieruchomości, którą A. G. miał zajmować bez tytułu prawnego. Powód nie starał się również wynająć, czy też wydzierżawić, znajdujących się na nieruchomości zabudowań w całości, czy też w części nie zajmowanej przez pozwanego, czy też przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością osobie trzeciej. Brak jest zatem podstaw do stwierdzenia, że powód wynająłby nieruchomość w omawianym okresie. Nawet gdyby powodowi udało się wynająć nieruchomość nie uzyskałby z tego tytułu czynszu w wysokości wskazanej w pozwie, co wynika z opinii biegłego. Skądinąd strona powodowa wyliczyła wysokość odszkodowania biorąc pod uwagę powierzchnię całego budynku, to jest 1.281,40 m<sup>2</sup> pomimo tego, że pozwany, a następnie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) zajmowali jedynie powierzchnię 652 m<sup>2</sup>. Nie było przeszkód ku temu, by pozostała część pomieszczeń wynająć osobie trzeciej.

Na marginesie Sąd Okręgowy wskazał również, że przy przyjęciu, że powództwo byłoby zasadne nie zasługiwałyby na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Powód wyraźnie sprecyzował, że żądanie pozwu oparte jest na podstawie art. 471 k.c., a nie na podstawie art. 224 i n. k.c. W tej sytuacji nie ma zastosowania art. 229 k.c. i wynikający z tegoż przepisu roczny termin przedawnienia, liczony od dnia zwrotu rzeczy. Powód - Skarb Państwa nie prowadzi działalności gospodarczej, a zatem termin przedawnienia jego roszczeń opartych na podstawie art. 471 k.c., jako nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi stosownie do treści art. 118 k.c. - 10 lat.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Okręgowy stwierdził, że nie powstała wierzytelność Skarbu Państwa wobec pozwanego, przez co roszczenie o zapłatę, oraz wywodzone z potrącenia roszczenie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności nie są zasadne.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c..

Powyższe orzeczenie zaskarżyła w całości apelacją strona powodowa, zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów:

1) art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na nietrafnym uznaniu, iż powód nie poniósł szkody polegającej na braku uzyskania czynszu od osób trzecich, w sytuacji gdy pozwany nie wykonał obowiązku zwrotu lokalu powodowi po wygaśnięciu umowy i korzystał bezumownie z lokalu w okresie od 1 lipca 2008 roku do 7 kwietnia 2011 roku, alternatywnie art. 405 k.c. przez jego niezasadne niezastosowanie polegające na braku zobowiązania pozwanego do zwrotu korzyści jaką odniósł pozwany kosztem powoda bez podstawy prawnej.

2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. wskutek dokonania oceny dowodów w sposób nieszczęstrony poprzez:

- błędne ustalenie, że (...) sp. z o.o. była najemcą lokalu przy ul. (...) w S. w dacie wygaśnięcia umowy (30.06.2008 r.), w sytuacji konsekwentnych w tym zakresie twierdzeń pozwanego, iż to on był najemcą, a (...) sp. z o.o. była jedynie podnajemcą lokalu, przy jednoczesnym braku przyznania przez powoda, że (...) sp. z o.o. była najemcą lokalu,

- błędne ustalenie, iż po dacie 30 czerwca 2008 roku to (...) sp. z o.o. faktycznie korzystała z lokalu, a nie pozwany A. G., wskutek pominięcia treści protokołów rozpraw sprawy o sygn. I C 939/10 Sądu Okręgowego w Łodzi, pism pozwanego z dnia 8 lipca 2008 roku i 3 marca 2009 roku oraz pisma powoda z dnia 25 czerwca 2009 roku.

3) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. przez ustalenie, iż opinia biegłego była pełna, jasna i należyście umotywowana, w sytuacji szeregu umotywowanych zastrzeżeń powoda do opinii do których w ogóle biegły się nie odniósł,

- art. 286 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez niezasadne niedopuszczenie dowodu z ustnej opinii biegłego, względnie opinii innego biegłego,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez brak wysnucia przez Sąd wniosku, iż skoro pozwany nie wydał lokalu pomiędzy datą 1 lipca 2008 roku a 7 kwietnia 2011 roku powodowi, to powód nie miał faktycznej możliwości wynajęcia tego lokalu osobom trzecim, a przez to poniósł szkodę. Powyższe uchybienie doprowadziło Sąd do nietrafnego wniosku, iż powód nie doznał żadnej szkody wskutek zachowania pozwanego.

W nawiązaniu do powołanych zarzutów naruszenia przepisów postępowania strona powodowa wniosła o:

- dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z załączonych do apelacji dokumentów na okoliczność tego, iż najemcą lokalu przy ul. (...) w S. od dnia 30 lipca 2005 roku do dnia 30 czerwca 2008 roku był A. G., nie zaś (...) sp. z o.o.,

- dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości szkody jaką powód poniósł wskutek braku zwrotu lokalu przez pozwanego w okresie pomiędzy dniem 1 lipca 2008 roku a dniem 7 kwietnia 2011 roku.

Przy tak sformułowanych zarzutach i wnioskach dowodowych, w konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1) pozbawienie w całości wykonalności wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 28 kwietnia 2011 roku, sygn. akt I C 939/10, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 16 listopada 2011 roku;

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 245.545,25 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty;

3) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych za obie instancje, w obu postępowaniach.

Alternatywnie skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I. instancji.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Wniesiona w niniejszej sprawie apelacja okazała się niezasadną.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Za chybiony należało uznać podniesiony w apelacji zarzut błędnego ustalenia przez Sąd pierwszej instancji stanu faktycznego, czyli naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. W myśl powołanego przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie w treści rozpoznawanej apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Przechodząc do kwestii szczegółowych należy wskazać, że skarżący kwestionuje poczynione przez Sąd I. instancji ustalenie, zgodnie z którym po zawarciu aneksu do umowy najmu najemcą była (...) sp. z o.o., a nie pozwany. Powołuje się przy tym na wypowiedzi pozwanego, który twierdził, że był najemcą, wywodząc, iż w takiej sytuacji w/w spółka była jedynie podnajemcą. Należy jednak ocenić, że wywód apelującego jest w tej mierze nieprzekonujący. Skarżący nie kwestionował treści dokumentu znajdującego się na k. 135 akt sprawy, podpisanego przecież przez osobę uprawnioną do reprezentowania strony powodowej przy zawieraniu tego rodzaju umów. Wynika zeń, że za zgodą strony powodowej nastąpiła modyfikacja umowy najmu, sprowadzająca się do zwolnienia z roli najemcy A. G. (prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą P.H.P.U. (...)) i wejścia w tę rolę (...) Spółki z o.o. Nie budzi przy tym wątpliwości, że pozwany nie tylko był zarówno uprawniony do reprezentacji własnych interesów (tzn. miał pełną zdolność do czynności prawnych), ale także był uprawniony do reprezentacji wymienionej spółki. Skoro więc w § 3 aneksu strony umówiły się, że modyfikacja umowy wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą od dnia 10 lipca 2007 r., to należy ocenić, że od tej daty pozwany nie był już stroną umowy. Nie zmieniałoby tego faktu nawet subiektywne przekonanie pozwanego, że jest inaczej. Nawet gdyby przyjąć, że pozwany w ograniczonym zakresie jest w stanie uchwycić różnicę pomiędzy działalnością prowadzoną jako przedsiębiorca indywidualny, a działalnością spółki, której jest udziałowcem i członkiem zarządu, to jednoznaczna treść aneksu do umowy nie daje pola do wykładania aneksu w sposób odmienny od jego literalnego brzmienia.

Skoro zaś strona powodowa wywodziła swoje roszczenia z art. 675 k.c., nakazującego po wygaśnięciu umowy zwrot rzeczy wynajętej (względnie - wydzierżawionej - art. 694 k.c.), to jedynie najemca, czy dzierżawca może być adresatem zarówno roszczenia o wydanie, wywodzonego z art. 675 k.c., jak i roszczenia o naprawienie szkody powstałej na skutek niewykonania tego obowiązku (art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c.).

Na marginesie można dodać, że nie jest także dostateczną podstawą do przyjęcia argumentacji przedstawionej w apelacji podejrzenie, że Skarbowi Państwa przy zawieraniu aneksu do umowy umknęły skutki prawne tej czynności, związane z postanowieniami umowy dotyczącymi rozliczenia nakładów czynionych przez pozwanego na nieruchomości. Sąd Apelacyjny dostrzega oczywisty fakt, że obecne powództwo zmierza do pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego obejmującego wierzytelność z tytułu tychże nakładów. Sposób ich rozliczenia nie jest jednak przedmiotem obecnego postępowania, zaś rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 28 kwietnia 2011 roku, sygn. akt I C 939/10 jest, w myśl art. 365 § 1 k.p.c. wiążące. Skądinąd strona powodowa z całą pewnością nie może powoływać się na brak rozeznania w tej kwestii.

Na etapie postępowania apelacyjnego skarżący twierdził, że jego roszczenie znajduje oparcie także w art. 224 i n. k.c. Dotyczą one ochrony prawa własności, w tym wynagrodzenia należnego właścicielowi za bezumowne korzystanie z rzeczy przez osobę nieposiadającą po temu tytułu prawnego.

Powyższe twierdzenia nie mogą jednak stanowić podstawy uwzględnienia żądań powoda.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że obligatoryjnym elementem pozwu jest przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie pozwu (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Okoliczności te stanowią podstawę faktyczną powództwa (*causa petendi*). Sądowi nie wolno zasądzić czegokolwiek na podstawie innego stanu faktycznego niż ten, który jest podstawą powództwa. Chodzi o podstawę faktyczną, a nie kwalifikację prawną (zobacz - orzeczenie Sądu Najwyższego z 2 maja 1957 r., II CR 305/57, OSNCK 1958, Nr 3, poz. 72). Określenie (wskazanie) okoliczności faktycznych, mających stanowić podstawę roszczenia, należy wyłącznie do powoda i ani pozwany, ani sąd nie może tych okoliczności korygować.

Powód ograniczył swoje twierdzenia co do okoliczności faktycznych uzasadniających jego roszczenia do niezwrócenia przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy. Te tylko okoliczności faktyczne winny być przedmiotem badania przez Sąd Okręgowy.

Oczywiście dopuszczalna jest w toku postępowania przedmiotowa zmiana powództwa, która może dotyczyć podstawy faktycznej żądania. Zmiana podstawy faktycznej żądania polega na uzasadnieniu tego samego żądania innymi okolicznościami faktycznymi.

Co do zasady, powód mógł więc dokonać tego typu przedmiotowej zmiany powództwa, że jako podstawę faktyczną dochodzonych roszczeń wskazał bezumowne posiadanie nieruchomości.

Rzecz jednak w tym, że zmiana taka musi być dokonana w piśmie procesowym (art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c.). W toku niniejszego procesu zmiana taka nie została dokonana, zaś chęć jej dokonania można wywieść dopiero z przemówienia pełnomocnika powoda w toku rozprawy apelacyjnej. Na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego strona powodowa wprost wskazywała, że nie wywodzi swego roszczenia z unormowania zawartego w art. 224 i n. k.c. Co prawda Sąd Okręgowy odniósł się do takiej podstawy roszczenia w myśl zasady *da mihi factum, dabo tibi ius*. Na obecnym etapie postępowania należy jednak stwierdzić, że roszczenie z art. 224 k.c. ma inne przesłanki niż roszczenie wywodzone z art. 675 k.p.c. w zw. z art. 471 k.c. i w oczywisty sposób wywodzone jest z innej podstawy faktycznej. Czym innym jest bowiem niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania umownego, a czym innym sytuacja opisana w art. 224 k.c.. Zgodnie z ugruntowanym dorobkiem orzecznictwa przepis ten znajduje zastosowanie jedynie wówczas, gdy między stronami nie istnieją inne podstawy rozliczeń. Stąd należało ocenić, że stanowisko zajęte w apelacji w istocie zmierzało do przeniesienia sporu na grunt innej podstawy faktycznej, a zarazem z gruntu prawa obligacyjnego na grunt prawa rzeczowego.

Zgodnie zaś z art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu, ani występować z nowymi roszczeniami. Z przepisu tego wynika jednoznacznie, że wyklucza on dokonywanie zmiany powództwa poprzez zmianę podstawy faktycznej roszczeń zgłoszonych przed sądem pierwszej instancji. Przytoczenie w apelacji przepisów prawa materialnego, wskazujących na inny stan faktyczny niż ten, na którym zostało oparte żądanie pozwu, stanowi niedopuszczalną w postępowaniu apelacyjnym zmianę powództwa (zobacz - wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 1998 r., III CKN 32/98, OSN 1999, Nr 5, poz. 96).

Taka sytuacja zachodzi w przedmiotowej sprawie. Powyższe okoliczności faktyczne nie mogą więc być przedmiotem rozpoznania w postępowaniu apelacyjnym.

Należy także wskazać, że całkowicie chybione jest odwoływanie przez apelującego się do art. 405 k.c.. Abstrahując już nawet od faktu, że rozliczenia wynikające z umowy najmu podlegają unormowaniom zawartym w stosownych przepisach Księgi III. Kodeksu Cywilnego, należy wskazać na to, że ugruntowane orzecznictwo odrzuca możliwość uciekania się do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, gdy w grę wchodzi rozliczenie na podstawie przepisów prawa rzeczowego, w tym art. 224 k.c.. Prowadzić by to mogło m.in. do obchodzenia przepisów o przedawnieniu.

Niezależnie zresztą od poruszonych względów natury formalnej, związanych z unormowaniem zawartym w art. 383 k.p.c., należy ocenić, że strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, że w okresie po wygaśnięciu umowy najmu to pozwany był posiadaczem nieruchomości. Na gruncie obecnego postępowania uznanie tej okoliczności za udowodnioną nie może nastąpić jedynie z powołaniem na brak jednoznacznego zaprzeczenia ze strony pozwanego. Uznanie okoliczności za przyznaną w rozumieniu art. 230 k.p.c. może nastąpić jedynie wówczas, gdy przemawia za tym całokształt okoliczności sprawy. Tymczasem pozwany konsekwentnie wnosił o oddalenie powództwa negując wszystkie przytaczane przez stronę powodową okoliczności mające uzasadniać żądanie pozwu.

Jak już wskazano, i co jest jasne w świetle materiałów sprawy, pozwany po zawarciu aneksu do umowy najmu, jak również po wygaśnięciu tej umowy, jako członek zarządu prowadził sprawy spółki (...) i miał kontakt ze sporną nieruchomością. Nie ma jednak podstaw do przyjmowania, że ewentualne posiadanie nieruchomości było wykonywane przez niego w imieniu własnym, a nie przez spółkę za pomocą swoich organów. W takiej bowiem sytuacji nie można go uznać za posiadacza, a co najwyżej za prekarzystę, nie odpowiadającego na podstawie art. 224 i n. k.c.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że w sprawie nie można uznać, iż wykazana została zasada odpowiedzialności strony pozwanej. Czyni to bezprzedmiotowym szczegółowe odnoszenie się do zarzutów apelującego dotyczących ustaleń i rozważań Sądu Okręgowego odnośnie wysokości ewentualnej należności. Jedynie sygnalizacyjnie należy wskazać, że nie jest tak jak się twierdzi w apelacji, iż Sąd I. instancji uznał, że strony powodowej nie dotknęła utrata potencjalnych korzyści z tytułu dysponowania nieruchomością. Sąd ustalił jedynie, że pozwany nie może odpowiadać z tego tytułu, a nadto, iż kwota potencjalnie możliwa do uzyskania z tytułu czynszu była niższa od wyliczonej przez biegłego. Wreszcie ustalił, że strona powodowa nie poszukiwała najemców niezajmowanej przez spółkę (...) części nieruchomości. W sytuacji, gdy roszczenie nie jest usprawiedliwione co do zasady niecelowe jest bardziej szczegółowe odnoszenie się do zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego, w tym w kontekście trafności opinii biegłego. Sąd Apelacyjny pominął także zgłaszane wnioski dowodowe, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia.

Ze wszystkich powołanych względów Sąd Apelacyjny apelację oddalił, a to na podstawie przepisu art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażoną w art. 98 k.p.c..

Na zasądzoną kwotę 5.607 zł złożyły się koszty zastępstwa procesowego w każdej z połączonych do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia spraw, oraz kwota 207 zł jako zwrot kosztów dojazdu pełnomocnika pozwanego w relacji W. - Ł.. Wysokość stawki adwokackiej została ustalona na podstawie § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461). Wysokość wydatku strony



pozwanej związanego z kosztami dojazdu na termin rozprawy apelacyjnej nie budziła wątpliwości, co umożliwiło uwzględnienie tego składnika kosztów w rozstrzygnięciu.