

Sygn. akt I ACa 407/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Popek
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka (spr.)
Sędzia:	SO Grzegorz Wójtowicz (del.)
Protokolant	sekr. sądowy Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...)
z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

przeciwko (...) Spółce Jawnej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 7 lutego 2013r., sygn. akt IX GC 196/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego (...) Spółki Jawnej w B. na rzecz powoda Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 407/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Lublinie wyrokiem z dnia 7 lutego 2013r. uwzględniając w całości z powództwo Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. przeciwko (...) spółce jawnej w B. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 464.797 zł z ustawowymi odsetkami od szczegółowo wskazanych kwot i kosztami procesu (k-280-282). Na zasądzoną kwotę składały się następujące dochodzone przez powoda roszczenia:

- kwota 405.144 zł z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotu dzierżawy za okres od 1 marca 2011r. do 31 lipca 2012 r. (tj. 17 miesięcy po 23.832 zł – z ustawowymi odsetkami od poszczególnych należności ujętych w punkcie I podpunktach 1-9 i 18-25 wyroku),
- kwota 57.113,77 zł z tytułu należności z łączącej strony umowy sprzedaży wody surowej i odprowadzania ścieków oraz badania fizyko-chemiczne ścieków za okres od marca 2011r. do września 2011r. (z ustawowymi odsetkami od poszczególnych należności ujętych w punkcie I podpunktach 10-16 wyroku),
- kwota 2.539,05 zł z tytułu odsetek za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z różnych umów, w ramach których pozwany był zobowiązany na rzecz powoda do świadczeń pieniężnych dokonywanych w okresie od listopada 2009r. do grudnia 2010r z ustawowymi odsetkami wskazanymi w punkcie I podpunkt 17 wyroku.

Pozwany uznał powództwo do kwoty 57.113,77 zł czyli w zakresie żądań o zapłatę z tytułu umowy sprzedaży wody surowej i odprowadzania ścieków, w związku z czym Sąd Okręgowy ograniczył ustalenia faktyczne i ocenę prawną do pozostałych dwóch spornych żądań pozwu. W tym zakresie ustalił, że w wykonaniu łączącej strony umowy dzierżawy nr (...) z dnia 24 maja 2009r. powód oddał pozwanemu jako dzierżawcy w dzierżawę powierzchnie produkcyjne i biurowo - socjalne o powierzchni 996 m⁽²⁾ w części budynku nr (...) oznaczone graficznie kolorem niebieskim w załączniku nr(...) (...)W (...) ust (...)zostały szczegółowo opisane powierzchnie składające się na przedmiot dzierżawy. Zgodnie z umową wydanie przedmiotu dzierżawy miało nastąpić na podstawie protokołu przekazania sporządzonego przez strony, który stanowi załącznik nr(...)do umowy. W (...) ust (...)umowy postanowiono, że może być ona rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego lub na podstawie porozumienia stron. W ust. (...) tegoż (...)na rzecz wydzierżawiającego zastrzeżone zostało prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku stwierdzenia niewywiązania się przez dzierżawcę z istotnych warunków umowy. Ten sam tryb rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego został przewidziany w (...) ust (...) umowy w przypadku zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy. W (...) umowy postanowiono m.in., że obowiązkiem dzierżawcy jest dokonanie zwrotu na własny koszt składników przedmiotu dzierżawy w ciągu 7 dni od daty ustania obowiązywania umowy. Zgodnie z zapisem (...) ust (...)sankcją za nie dokonanie zwrotu przedmiotu dzierżawy w ciągu 7 dni od daty ustania obowiązywania umowy jest obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotnego czynszu dzierżawnego brutto. W związku z zaistniałą potrzebą wydzierżawienia przez pozwanego dodatkowej powierzchni w budynku nr (...), aneksem nr (...) zawartym w dniu 29 czerwca 2009r. do powyższej umowy nr (...) dokonano zmiany jej (...)poprzez określenie przedmiotu dzierżawy jako powierzchni produkcyjnej i biurowo-socjalnej 2979m⁽²⁾ w części budynku nr (...) oznaczonej graficznie kolorem niebieskim w załączniku nr 1 do umowy. W zmienionym tym aneksem (...) ust(...) umowy wskazano, iż na powierzchnię przedmiotu dzierżawy składa się:

- 1) 616 m² powierzchni bezpośrednio związanej z prasami karoseryjnymi, o których mowa w (...) preambuły umowy,
- 2) 160m² powierzchni biurowo-socjalnej,
- 3) 220m² powierzchni produkcyjnej obliczonej w sposób ryczałtowy, z której dzierżawca może korzystać zamiennie w związku z przemieszczaniem oprzyrządowania tłocznego wynikającym z potrzeb procesu produkcyjnego,
- 4) 1983m² powierzchni pod linię katodową.

Aneksem dokonano też zmiany (...) umowy, w którym postanowiono, iż w okresie od 29 czerwca 2009r. do dnia zakończenia umowy lub rozwiązania jej z innych przyczyn dzierżawca obowiązany jest do opłacania w terminie do 15-go następnego miesiąca lecz nie później niż 7 dni od daty wystawienia faktury na podane konto wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 11.916 zł plus VAT. W (...) aneksu postanowiono, że obowiązuje on od 29 czerwca 2009r.

Protokołem z dnia 23 czerwca 2009r. przekazano pozwanemu powierzchnię 996m⁽²⁾ w budynku nr (...), zaś protokołem z dnia 29 czerwca 2009r. przekazano dzierżawcy powierzchnię produkcyjną 1983m⁽²⁾ w części budynku nr (...) zgodnie z aneksem nr (...). Oba protokoły zostały podpisane przez osoby reprezentujące strony przy dokonywaniu czynności odbioru. W związku z zaleganiem przez pozwanego z zapłatą czynszu należnego w oparciu o powyższą umowę dzierżawy za cztery pełne okresy płatności, powód pismem z 3 marca 2010r. został wezwany przez powoda do uregulowania wszystkich płatności w terminie do 10 marca 2010r. z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu rozwiąże umowę dzierżawy w trybie przewidzianym w (...) tejże umowie z równoczesnym wystąpieniem na drogę sądową. Do wezwania załączono wykaz rozrachunków nierozliczonych za okres od listopada 2009r. do lutego 2010r. ze stanem zaległości w kwocie 58.150,08 zł. Wobec nieuregulowania powyższej należności w określonym w tym piśmie terminie powód w piśmie z 16 marca 2010r., doręczonym w tej samej dacie pozwanemu, wypowiedział umowę dzierżawy nr (...) z 24 maja 2009r. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jednocześnie wezwał pozwanego do natychmiastowego zaprzestania działalności w części budynku nr (...) przy M. (...) położonego na działce nr (...) oraz do zwrotu przedmiotu dzierżawy. Uprzedził też pozwanego, iż w przypadku braku zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od daty ustania obowiązywania umowy dzierżawy na podstawie (...) umowy będzie on zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnego czynszu dzierżawnego brutto. Pozwany nie zastosował się do treści wezwania i do dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie dokonał zwrotu przedmiotu dzierżawy. Z uwagi na zakończenie działalności produkcyjnej na części powierzchni pozwany zwracał się do syndyka o zmniejszenie dzierżawionej powierzchni, która nie była mu już potrzebna lecz ten warunkował ewentualną zmianę umowy uprzednim uregulowaniem powstałych zaległości. Powierzchnię, którą obejmowała dzierżawa pozwany wykorzystywał pod pięć pras hydraulicznych z oprzyrządowaniem, będących własnością następcy prawnego pozwanego i zajmowała ją nieczynna od sierpnia 2010r. linia do katodoforezy. W interesie pozwanego było dokonanie zamiany powierzchni z podmiotem trzecim, który był właścicielem pozostałej części hali lecz faktycznie zajmował sporne jej powierzchnie. Spotkania z udziałem powoda w celu rozwiązania tej kwestii nie przyniosły rezultatu. Począwszy od 31 marca 2010r. powód wystawiał na rzecz pozwanego noty księgowo, w których obciążał go co miesiąc należnością za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w części budynku (...) na kwotę 23.832 zł stanowiącą dwukrotność czynszu umownego brutto za pełny okres miesięczny. Powództwo obejmuje okres od 1 marca 2011r. do dnia 31 lipca 2012r. Pozwanemu zostały doręczone noty za okres objęty sporem. Brak płatności pozwany uzasadniał przede wszystkim kwestionowaniem wielkości faktycznie zajmowanej powierzchni. W interesie pozwanego było zawarcie umowy dzierżawy co do części powierzchni będącej przedmiotem spornej umowy, gdyż jak twierdzi aktualnie pod działalność produkcyjną faktycznie wykorzystuje około 600 m⁽²⁾ powierzchni.

Powód jest właścicielem tej części obiektu, który był objęty przedmiotem umowy dzierżawy łączącej strony. Pozostała część hali jest własnością innego podmiotu. Powód posiada oferty na wydzierżawienie części hali zajmowanej przez pozwanego bądź jej odkupienie, a brak możliwości dysponowania powierzchnią zajmowaną przez pozwanego wyklucza te transakcje. Pozwany w tej sytuacji podjął decyzję o postawieniu nowej hali, do której zamierza przenieść maszyny i urządzenia, po uprzednim opracowaniu procedury technicznej ich usunięcia.

Ustaień w powyższym zakresie Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o powoływane dowody z dokumentów niekwestionowanych przez strony, a w ich świetle uznał, że powództwo w części obejmującej roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest w całości uzasadnione. Nie podzielił zarzutu pozwanego kwestionującego wysokość żądanej z tego tytułu należności, a to z uwagi na zawarte w treści wygasłej umowy dzierżawy uregulowania co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu. Wskazał, iż oceny omawianych roszczeń powoda dokonywał w świetle przepisu art. 230 k.c. regulującego stosunki między właścicielem jakim jest powód, a bezprawnym posiadaczem zależnym, w którego sytuacji znajduje się pozwany władający powierzchnią nieruchomości w określonym zakresie bez tytułu prawnego, gdyż stosunek umowny - umowa dzierżawy, na podstawie którego wszedł w jej posiadanie utracił, poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy. Przepis ten w kwestii objętych regulacją roszczeń uzupełniających odsyła do uregulowań art. 224-229 k.c., z wyłączeniem sytuacji gdy z przepisów „regulujących ten stosunek (pomiędzy właścicielem a

posiadaczem zależnym) może wynikać co innego”. Sąd wyjaśni, że dotyczy to przypadków, w których z początku istniał stosunek prawny uzasadniający władanie rzeczą przez posiadacza zależnego np. z umowy najmu lub dzierżawy lecz następnie wygasł, co miało miejsce w spornym przypadku. Strony przedmiotowej umowy dzierżawy postanowiły bowiem mocą (...), że sankcją za niedokonanie zwrotu przedmiotu dzierżawy w ciągu siedmiu dni od daty ustania obowiązywania umowy jest obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotnego czynszu dzierżawnego brutto. Zdaniem Sądu Okręgowego to postanowienie umowne zawarte w utraconym przez pozwanego tytule prawnym do posiadania zależnego w sposób jednoznaczny ustalało wysokość wynagrodzenia za każdy miesiąc bezumownego korzystania przez pozwanego z powierzchni nieruchomości objętym tym tytułem. Powód ustalając wartość żądanego wynagrodzenia powoływał się na ten zapis umowny. W tym stanie sprawy przyjęte w treści art. 230 k.c. pierwszeństwo stosowania uregulowań umownych wyłączało w przypadku stron niniejszego sporu stosowanie zasad rozliczeń wynikających z uregulowań art. 224-229 k.c.

Tym samym bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia sporu Sąd pierwszej instancji uznał ustalanie stawek rynkowych za niezwrócony przedmiot dzierżawy. Podobnie jak ustalanie rzeczywistej powierzchni jaką pozwany posiada, w sytuacji kiedy wedle treści wygasłej umowy miał on obowiązek protokolarnego zwrotu całości, czego bezspornie nie uczynił. W świetle zaś powołanego orzecznictwa znaczenie ma sama potencjalna możliwość korzystania z całości przedmiotu dzierżawy, a nie efektywne gospodarczo z niej korzystanie.

Sąd Okręgowy za uzasadnione uznał także zgłoszone w pozwie roszczenie o zapłatę należności odsetkowej w kwocie 2.539,05 zł dochodzonej z tytułu opóźnienia w zapłacie należności z różnych transakcji łączących strony. Podzielił w tym względzie stanowisko powoda, iż poprzez fakt zapłaty pozwany przyznał co do zasady należność główną i jednocześnie nie wykazał podstaw umożliwiających podważenie przyjętych w nocie odsetkowej nr (...)z 31 grudnia 2010r. danych, w oparciu o które odsetki naliczono (termin płatności, data i kwota zapłaty). Skoro w tych okolicznościach pozwany nie zakwestionował skutecznie dochodzonego roszczenia o odsetki Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 481 k.c. je uwzględnił i zasądził należność odsetkową w kwocie 2.539,05 zł wraz z dalszymi odsetkami (art. 482 k.c.).

Jako podstawę o kosztach procesu Sąd powołał orzekł art. 98 k.p.c. (k-297-309).

Pozwany w apelacji od tego wyroku, zaskarżając go w całości, zarzucił:

1) obrazę następujących przepisów prawa materialnego:

a) art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. przez przyjęcie, że powód powołał dowody na poparcie swego roszczenia zgodnie z zasadą ciężaru dowodów, podczas gdy nie przedstawił dowodów jaka faktycznie powierzchnia została zajęta przez pozwanego na dzień wnoszenia powództwa, która stanowi podstawę do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz wysokość należnego wynagrodzenia; ponadto nie wskazał w rozszerzeniu powództwa, że kwota żądania z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy odpowiada cenom rynkowym,

b) art. 224 k.c. poprzez niewskazanie podstawy kwoty żądania z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy,

c) art. 47 § 2 k.c. poprzez pominięcie „tego istotnego artykułu dla istoty sprawy i nie uwzględnienie maszyn w stosunku do nieruchomości jako części składowej”,

2) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 278 k.p.c. poprzez pominięcie opinii biegłego będącej istotnym środkiem dowodowym w sprawie.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje (k-327-331).

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym za zastępstwo procesowe przez radcę prawnego, według norm prawem przepisanych (k-424-429).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest całkowicie bezpodstawna.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że niezrozumiale jest objęcie zakresem zaskarżenia całego wyroku, w sytuacji skutecznego częściowego uznania powództwa oraz nie stawiania w apelacji żadnego zarzutu co do innych roszczeń niż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. W takiej zaś sytuacji apelację co do pozostałych roszczeń czyli o zapłatę 57.113,77 zł i 2.539,05 zł uznać należy za oczywiście bezzasadną bez potrzeby odnoszenia się do ustaleń i wniosków poczynionych w tym zakresie w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, które Sąd odwoławczy w pełni aprobuje.

Jeśli zaś chodzi o zarzuty apelacji na tle spornego nadal wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości to są one zupełnie oderwane od treści pisemnych motywów zaskarżonego wyroku, w których Sąd Okręgowy jasno i precyzyjnie uzasadnił swoje stanowisko co do kwestii obecnie powtarzanych w apelacji przez pozwanego. Odwołał się ponadto do poglądów wyrażonych już przez Sąd Apelacyjny w L. w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 czerwca 2012r. wydanego w sprawie (...), gdzie przedmiotem sporu było tożsame roszczenie powoda oparte na tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, dochodzone przeciwko pozwanemu za wcześniejszy okres. Sąd stwierdził w nim, że o ile zazwyczaj wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy ustalana jest w oparciu o stawki rynkowe to w rozpatrywanym przypadku nie było takiej potrzeby, gdyż zgodnie z zasadą swobody umów (art. 353⁽¹⁾ k.c.) strony same regulowały w umowie kwestie związane z jej zakończeniem i zwrotem przedmiotu dzierżawy i przyjęły, że w przypadku braku zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy i bezumownego korzystania wynagrodzenie będzie odpowiadało dwukrotnej stawce czynszu dzierżawnego. Postanowienia takiego nie uznał za sprzeciwiającego się właściwości stosunku, ustawie, ani też zasadom współżycia społecznego (por. na tym tle także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003r., III KKN 793/00, LEX nr 183707). Rację miał również Sąd Okręgowy, że w takiej sytuacji pozwany nie mógł obecnie skutecznie kwestionować w ten sposób ustalonego wynagrodzenia i domagać się przyjęcia za podstawę stawek rynkowych.

Odnosząc się z kolei do kwestionowanej przez pozwanego wielkości zajmowanej przez niego powierzchni trafnie Sąd Okręgowy przyjął, że jest nią powierzchnia 2979 m², którą na podstawie umowy dzierżawy protokołami z dnia 23 i 29 czerwca 2009r. przekazano dzierżawcy. Podkreślił przy tym, że pozwany nie kwestionował tych dokumentów i nie przedstawił żadnego dowodu, że zwrócił powodowi chociażby część powierzchni. Syndyk zaś wskazywał, że z uwagi na interes gospodarczy (planowaną sprzedaż) znaczenie ma zwrot całej powierzchni. Zgodzić się też należy z Sądem pierwszej instancji, że powoływanie się przez pozwanego na utrudnienia związane z usunięciem należących do niego urządzeń z zajmowanej powierzchni nie stanowi usprawiedliwienia dla kontynuacji stanu bezumownego z niej korzystania, wzięwszy zwłaszcza pod uwagę, że w dacie orzekania przez ten Sąd trwał on już przez blisko trzy lata. Słusznie też Sąd Okręgowy uznał, że w kwestii ustalenia stanu posiadania nie ma znaczenia korzystanie przez pozwanego z części przedmiotu dzierżawy, w sytuacji gdy ma on możliwość korzystania z całości, wspierając się w tym względzie stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym wyroku z 18 marca 2008 r. IV CSK 529/07 (LEX nr 376397), że decydująca jest sama potencjalna możliwość korzystania z rzeczy, a nie faktyczne efektywne gospodarczo korzystanie z niej. Pogląd, że dla bytu roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy obojętne jest, czy i w jakim zakresie rzecz ta jest przez posiadacza użytkowana oraz, że zarówno dochodzenie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść - Sąd Apelacyjny aprobuje jako ugruntowany w doktrynie i orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, OSPiKA 1967, nr 10, poz. 234, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 czy wyrok tego Sądu z dnia 15 kwietnia

2004r., IV CK 273/03, LEX nr 183707, który zresztą błędnie - w okolicznościach rozpoznawanego sporu - powołuje pozwanego w uzasadnieniu apelacji jako orzeczenie mające wspierać jego stanowisko).

Zgodnie z zapisem (...) umowy obowiązkiem pozwanego dzierżawcy był zwrot przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z właściwej eksploatacji, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (k-19, por. też art. 705 k.c.). Bezsporne zaś jest, że pozwany nie dokonał w ten sposób udokumentowanego zwrotu przedmiotu dzierżawy, co rzecz jasna pozbawiałoby powoda roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z niego.

W tym stanie rzeczy całkowicie chybione są zarzuty apelacji ujęte wyżej w punkcie 1 lit b i c, tak co do nieustalenia powierzchni zajmowanej przez pozwanego, jak też wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W konsekwencji żadna istotna dla rozstrzygnięcia tego sporu kwestia (art. 227 k.p.c.) nie wymagała zasięgnięcia opinii biegłego i z tej zasadniczej przyczyny zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. w ogóle nie mógł odnieść skutku.

Dlatego już tylko ubocznie można wskazać, że dopiero z uzasadnienia apelacji a nie z petitum zarzutu ujętego w punkcie 2 dowiadujemy się, że dowód z opinii biegłego potwierdziłby „zakres użytkowania nieruchomości przez pozwanego” (...) „do której prośby sąd się przychylił” a miałyby to istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (k-329). Tymczasem w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji ze względu na datę wytoczenia powództwa przed 3 maja 2012r. zastosowanie miały przepisy o postępowaniu odrębnym w sprawach gospodarczych (art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 233, poz. 1381), w tym więc reguły prekluzji dowodowej wynikającej dla powoda z art. 479¹² § 1 k.p.c. a dla pozwanego z art. 479¹⁴ k.p.c. Pozwany jednak dowodu z opinii biegłego na tak oznaczoną okoliczność w ogóle nie wnosił.

Wbrew zarzutowi apelującego zaskarżony wyrok nie zapadł z obrazą art. 47 § 2 k.c., która jak należałoby wnioskować ze sposobu sformułowania omawianego zarzutu miałyby polegać na niezastosowaniu tego przepisu. Zakwalifikowanie bowiem zakupionych przez pozwanego nieruchomości jako części składowych rzeczy wykluczałoby co do zasady skuteczność obrotu nimi i oznaczałoby, że to właściciel dzierżawionego obiektu jest jednocześnie ich właścicielem a nie pozwany. Słusznie też Sąd Okręgowy zauważył, że już sam fakt, iż aktualnie pozwany zamierza przenieść produkcję do nowobudowanej hali produkcyjnej czyni niewiarygodnymi jego uprzednie twierdzenia o stałym związaniu należących do niego urządzeń z nieruchomością, która była przedmiotem spornej dzierżawy i o braku możliwości oddzielenia od niej urządzenia gdyż jest jej częścią składową.

O kosztach postępowania apelacyjnego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. według stawki minimalnej przewidzianej § 12 ust 1 pkt 2 w związku § 6 pkt ust 1 pkt 7 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Z tych wszystkich względów na podstawie wyżej powoływanych przepisów oraz art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekła jak w sentencji wyroku.