

Sygn. akt II Ca 353/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 4 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział II Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski/spr/

SędziowieSSO Piotr Gregier, SSO Maria Lechowska

ProtokolantSylwia Bańbor - Mężyk

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.- (...)w K.

przeciwko M. O.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze VII Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Kamiennej Górze

z dnia 19 marca 2013 r., sygn. akt VII C 98/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę obniża do 8.352 zł (słownie: osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa zł) oraz w pkt IV w ten sposób, że zasądzone od pozwanego M. O. koszty procesu obniża do kwoty 3.018 zł;

II. dalej idącą apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego M. O. na rzecz strony powodowej kwotę 480 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 353/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Kamiennej Górze w punkcie I zasądził od pozwanego głównego M. O. na rzecz powódki głównej Gminy Miejskiej w K.- (...) w K. kwotę 10.020,32 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2012 r., w punkcie II dalej idące powództwo główne oddalił, w punkcie III w całości oddalił powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 8.102,20 zł, a w punkcie IV zasądził od pozwanego głównego na rzecz powódki głównej kwotę 3.395 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Pozwany w latach 2005 - 2008 prowadził działalność gospodarczą, której przedmiotem była działalność usługowa - gastronomiczna i rozrywkowa. W jej ramach na podstawie umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 2006 r. wydzierżawił od strony powodowej bar (...)zlokalizowany na części działki nr (...), obręb (...), w K.. Wydzierżawiony obiekt posadowiony

został na nieruchomości gruntowej strony powodowej w 1972 r i konstrukcyjnie był trwale związany z gruntem. Umowa dzierżawy zawarta została na okres do 15 czerwca 2011 r. i za czynszem w wysokości 244 zł brutto miesięcznie. Zgodnie z § 13 umowy wydzierżawiający zobowiązał się do corocznej zapłaty dzierżawcy baru w terminie do dnia 31 września każdego roku kwoty 1.200 zł powiększonej o podatek VAT za wyremontowanie i oddanie do użytku publicznego toalety związanej z dzierżawionym obiektem. Umowa dzierżawy trwała do dnia 10 stycznia 2009 r., albowiem dnia 8 grudnia 2008 r. została przez powoda rozwiązana za miesięcznym wypowiedzeniem z uwagi na zaległości czynszowe i niewykonanie przez pozwanego innych zobowiązań umownych.

Decyzją z dnia 17 maja 2006 r. Państwowy Powiatowy Inspektorat w K. zezwolił na uruchomienie baru (...) w sezonie letnim 2006 r. i prowadzenie tam działalności gastronomiczno-wypoczynkowej. Ustalono przy tym, że toaleta obsługująca bar (...) znajduje się w osobnym budynku, położonym w odległości 25 metrów od baru.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt I C 262/09 pozwany zobowiązany został do opuszczenia i opróżnienia wraz z rzeczami prawa jego reprezentującymi nieruchomości w zakresie obejmującym część działki m (...)obręb (...), stanowiącej bar (...)oraz wydał go powódce. W dniu 14 września 2010 r. strona powodowa wszczęła egzekucję pod sygn. akt KM 952/10 w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt I C 262/09. W dniu 17 listopada 2011 r. pozwany opuścił i opróżnił ze swoich rzeczy bar (...)oraz przekazał klucze do niego komornikowi prowadzącemu eksmisję. Nie zważając na to, wierzyciel egzekucyjny domagał się od dłużnika usunięcia z gruntu konstrukcji baru i ostatecznie komornik dokonał tego w ramach postępowania egzekucyjnego. Usunięcie jednak baru (...)spowodowało całkowite zniszczenie jego konstrukcji.

Uchwałą Rady Miejskiej w K.z dnia 26 września 2007 r., m (...) ustalono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda głównego w wysokości 120 % należnego czynszu (§ 24).

Wezwaniem z dnia 29 lutego 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty 2.318,00 zł zaległego czynszu dzierżawnego za rok 2008 i liczonych do dnia 29 lutego 2012 r. odsetek w wysokości 1.021,98 zł oraz 11.025,60 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 10 stycznia 2009 r. do 29 lutego 2012 r.

Biorąc za podstawę powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uwzględnił co do zasady powództwo główne, zaś powództwo wzajemne oddalił w całości. Zważył Sąd, że strona powodowa wywodziła roszczenie o zapłatę zaległego czynszu z umowy dzierżawy przewidzianej treścią art. 693 § 1 k.c., zgodnie z którym przez tę umowę 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. Zgodnie z art. 705 k.c. 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. Niezależnie od tego wskazał Sąd, że strona powodowa roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania oparła na podstawie art. 224 i 225 k.c. Wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego zajmowania lokalu użytkowego w zasadzie odpowiadać powinna wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu dzierżawy lokalu. Pobieranie wyższych, niż stawka czynszu dzierżawnego opłat za bezumowne korzystanie z lokalu może być przez wydzierżawiającego uzasadnione między innymi przepisami prawa miejscowego. Wynagrodzeniem jest kwota, która ułatwia wierzycielowi osiągnięcia celu gospodarczego polegającego na zrównaniu jego stanu majątkowego (w zakresie ograniczonym jednak do skutków wynikających z prawa własności określonej rzeczy) do poziomu, który można byłoby osiągnąć, gdyby właściciel z niej mógł korzystać (wyrok SN z dnia 9.06.2000 r., IV CKN 1159/00 - LEX nr 52472). Przyjął Sąd, że miarodajnym kryterium wyznaczającym wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, były stawki wynagrodzenia przewidziane uchwałą Rady Miejskiej w K.z dnia 26.09.2007 r., nr (...) ustalone w wysokości 120 % należnego czynszu (§ 24 uchwały). Przedmiotowa uchwała była przepisem prawa miejscowego i obowiązywała w czasie trwania stosunku dzierżawy pomiędzy stronami. Sąd uwzględnił częściowo podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia, stosownie do art. 118 k.c., który przewiduje 3 – letni termin przedawnienia świadczeń okresowych. Strona powodowa dochodziła zaległego czynszu za rok 2008, w związku z czym biorąc pod uwagę, że pozew złożono dopiero w dniu 20 marca 2012 r., roszczenie z tego tytułu przedawniło się ostatecznie z końcem roku

2011 wraz należnymi odsetkami. W konsekwencji uwzględnił Sąd powództwo co do kwoty 10.020,32 zł, uwzględniając, że bezumowne korzystanie z lokalu miało miejsce do dnia 17.11.2011 r., nie zaś - jak to wywodziła powódka główna - do dnia 29.02.2012 r. Tym samym powódce przysługiwało świadczenie za 17 dni listopada 2011 r. - kwota 165,92 zł, za okres od I do X 2011 r. - kwota 2.928,00 zł, co po dodaniu do kwoty 3.513,60 zł jako należności za okres od I do XII 2010 r. i kwoty 3.220,80 zł jako należności za okres od II do XII 2009 r. oraz kwoty 192,00 zł za 10 dni stycznia w roku 2009 daje łącznie kwotę 10.020,32 zł. Za właściwe co do ustania okresu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu powódki należało uznać dobrowolne wydanie przez niego lokalu w dniu 17.11.2011 r. poprzez zwrócenie kluczy do tego obiektu. Nie znalazły uzasadnienia w materiale dowodowym sprawy - w tym zwłaszcza w świetle treści tytułu wykonawczego wspomnianego wyżej - twierdzenia strony powodowej, że obowiązkiem pozwanego było usunięcie obiektu baru z nieruchomości gruntowej. Na tej samej podstawie nie dało się też podzielić poglądu powódki, iż przedmiotowy bar nie stanowił części składowej nieruchomości gruntowej i był rzeczą ruchomą niezwiązaną trwale z gruntem (art. 47 kc).

Sąd Rejonowy w całości oddalił powództwo wzajemne pozwanego o zapłatę kwoty 8.102,20 zł tytułem wynagrodzenia za udostępnienie toalety w związku z dzierżawą baru w latach 2005 – 2008, przyjmując, że uległo ono przedawnieniu. Płatność ta pomiędzy stronami była płatna corocznie, w związku z tym jako świadczenie okresowe podlegała 3- letniemu terminowi przedawnienia. Upłynął on w dniu 28 września 2012 r., a więc przed złożeniem pozwu wzajemnego. Niezależnie od tego zważyć wypada, że powód wzajemny - zgodnie z regułami dowodowymi (art. 6 k.c.) - nie wykazał okoliczności faktycznych mogących uzasadniać jego żądanie. O kosztach procesu orzekł Sąd na podstawie art. 100 k.c. Żądanie powódki uwzględniono w 70 %, a więc przysługiwał jej zwrot 2.195 zł (70 % z kwoty 3.136,00 zł na którą składały się : 719 zł opłaty sądowej i 2.417 zł zastępstwa procesowego). Rozstrzygnięcie o kosztach procesu z powództwa wzajemnego oparto natomiast na treści art. 98 k.c. Powództwo wzajemne zostało oddalone w całości, a więc w tym zakresie pozwanej wzajemnie należał się zwrot kwoty 1.200 zł tytułem zastępstwa procesowego. Łącznie Sąd zasądził kwotę 3.395 zł (2.195 zł+1.200 zł).

Powyższe orzeczenie w części, tj. co do punktu I ponad kwotę 2.527,20 zł i w punkcie IV apelacją zaskarżył powód, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej oceny materiału i tym samym bezpodstawne naliczenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za całą wydzierżawioną działkę (200 m²), podczas gdy spór dotyczył jedynie 64 m², obejmującej powierzchnię baru (...);
2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie w jakiej części po rozwiązaniu umowy z dnia 15 czerwca 2006 r. powód mógł swobodnie dysponować nieruchomością wcześniej wydzierżawioną pozwanemu oraz w jakim zakresie dostęp do tej nieruchomości był niemożliwy z uwagi na działanie pozwanego;
3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, a mianowicie:
 - ustalenie, że pozwany zgodnie z umową dzierżawy wydzierżawił bar (...), podczas gdy w § 2 umowy, jest mowa o części nieruchomości, a w § 3 umowy zostało sprecyzowane, że dzierżawca przyjmuje działkę, a nie bar (...);
 - ustalenie, że początkiem terminu naliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości jest 10 stycznia 2009 r., podczas gdy właściwą datą jest 20 marzec 2009 r. z uwagi na termin przedawnienia roszczenia;
 - ustalenie, że rozbiórki konstrukcji baru (...) dokonał komornik w ramach postępowania egzekucyjnego, gdy tymczasem to sam powód dokonał przedmiotowej rozbiórki.

Stawiając powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa ponad zasądzoną kwotę 2.527,20 zł i odsetkami do dnia 09 marca 2012 r. i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu przez ich stosunkowe rozdzielenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała jedynie na częściowe uwzględnienie, a mianowicie co do zakwestionowanej przez pozwanego wysokości stawki, będącej podstawą ustalenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Ustalając wysokość należnego stronie powodowej wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości Sąd I instancji nieprawidłowo przyjął za Uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej w K.z dnia 26 września 2007 r., że winno ono wynosić 120% wartości przysługującego czynszu. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem, aprobowanym przez tutejszy Sąd orzekający, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy winno odpowiadać pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy przewidziane w art. 230 k.c. w zw. z art. 225 i art. 224 § 2 k.c. nie jest odszkodowaniem i nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić, gdyby jego posiadanie oparte było na prawie. Innymi słowy jest tym, co właściciel uzyskałby gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Wynagrodzenie to ustala się w sposób hipotetyczny, odnosząc się do stawek wolnorynkowych (patrz np. uchwała składu 7 sędziów – zasada prawna, z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209; wyrok SN z dnia 22 września 2005, sygn. akt IV CK 105/05; LEX nr 346083; wyrok SA w Łodzi z dnia 18 lutego 2013 r., I ACa 1134/12, LEX nr 1311977; wyrok SA w Poznaniu z dnia 4 kwietnia 2008 r., I ACa 147/08, LEX nr 466414). Tymczasem jak wynikało z treści uchwały, podjętej przez stronę powodową, za bezumowne korzystanie z gruntu, lokalu użytkowego lub pomieszczenia gospodarczego jako odszkodowanie ustalona została stawka w wysokości 120% wartości czynszu, co pozostaje w sprzeczności z w/w stanowiskiem.

Uwzględniając zatem dotychczasową praktykę orzecniczą Sąd II instancji uznał, że wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powinna zostać oparta na stawce czynszu jaka obowiązywała strony w czasie, gdy łączyła je umowa dzierżawy, tj. w wysokości 200 zł miesięcznie plus 22% podatku VAT. W związku z tym zasądzeniu podlegały kwoty: 162 zł za okres 20 dni stycznia 2009 r. (nie jak przyjął Sąd Rejonowy 10 dni stycznia), 2.684 zł za okres 11 miesięcy 2009 r., 2.928 zł za okres 12 miesięcy 2010 r., 2.440 zł za okres 10 miesięcy 2011 r. oraz 138 zł za okres 17 dni listopada 2011 r., łącznie 8.352 zł.

Wbrew twierdzeniom apelacji nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres przed dniem 20 marca 2009 r.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat 10, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 3 lata. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nieoparte na tytule nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania, a właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały - nieprzekraczający jednak 10 lat (art. 118 k.c.) - czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Chodzi tu nie tylko o 10-letni, ale także o 3-letnie terminy przedawnienia, o których mowa w art. 118 k.c. (por. uzasadn. uchwały SN z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002/12/149; uchwała SN z 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNC 1973/6/102; wyrok SN z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981/9/171; wyrok z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03, LEX nr 35946; wyrok SN z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083). Mając na uwadze, iż dochodzone roszczenie było związane z gospodarowaniem nieruchomościami należącymi do powodowej gminy, uznać należało, że nie było ono związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jednostki samorządu terytorialnego wykonują zadania publiczne dla zaspokajania potrzeb mieszkańców (art. 71 ust. 2 Konstytucji). Jak zauważył Sąd Najwyższy w jednym ze swoich orzeczeń, w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2013 poz. 594) określono zadania własne gminy jako „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty”. Zadania te, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych, są „zadaniami użyteczności publicznej” (art. 9 ust. 4). Wśród tych potrzeb znajdują się sprawy gospodarki nieruchomościami (art. 7 ust. 1 pkt 1). Jednocześnie działalność ograniczająca się jedynie do pobierania pożytków cywilnych z rzeczy w postaci czynszu dzierżawnego, nie może być uznana za gospodarczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1996 r., III RN 4/96, OSNAPUS 1997, nr 10, poz. 160; jak

też uzasadnienie wyroku SN z dnia 17 grudnia 2003 r., sygn. akt IV CK 288/02, OSNC 2005/1/15). Skoro więc roszczenie strony powodowej nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe ani też nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, nie było podstaw do zastosowania trzyletniego terminu przedawnienia (art. 118 in fine k.c.). W konsekwencji podlegało ono 10 – letniemu terminowi przedawnienia.

Chybiony był również zarzut kwestionujący sposób naliczenia przez Sąd I instancji wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za całą wydzierżawioną działkę o powierzchni 200 m², nie zaś jedynie za obszar 64 m², obejmujący jedynie powierzchnię baru (...).

Z treści umowy dzierżawy wynikało, że pozwanemu oddano w dzierżawę część nieruchomości o numerze (...)położonej w K., oznaczonej na mapce stanowiącej załącznik nr 1 do umowy kolorem zielonym. Z mapy tej również wynikało, że nieruchomość oddano w dzierżawę wraz z posadowionym na niej budynkiem baru (...), co stanowiło funkcjonalną całość. Po ustaniu stosunku zobowiązaniowego niewątpliwie pozwany zobowiązany był więc wydać dzierżawioną nieruchomość jako całość, nie zaś tylko jego część. W przeciwnym razie był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z całej nieruchomości. Z tych samych przyczyn bezzasadny był także zarzut nieustalenia przez Sąd I instancji, z jakiej części po wygaśnięciu umowy strona powodowa mogła swobodnie dysponować nieruchomością. Skoro bowiem pozwany nie wydał przedmiotu najmu w całości, strona powodowa nie mogła z niej korzystać.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy z mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę obniżył do kwoty 8.352 zł a w punkcie IV w ten sposób, że zasądzone od pozwanego koszty procesu obniżył do kwoty 3.018 zł, orzekając o nich na zasadzie art. 100 k.p.c. poprzez stosunkowe rozdzielenie. Powód utrzymał się przy swoim żądaniu w 58% i poniósł koszty procesu w wysokości 3.136 zł, zaś w zakresie powództwa wzajemnego utrzymał się przy swoim żądaniu w całości i poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł (1.818 zł + 1.200 zł).

Dalej idąca apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. mając na uwadze, że pozwany utrzymał się przy swoim żądaniu w około 20 % , zaś strona powodowa utrzymała się przy swoim żądaniu w około 80 % i poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł, zasądzeniu od pozwanego na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego podlegała kwota 480 zł.