

Sygn. akt II Ca 566/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2012 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz (spraw.)
Sędziowie:	SO Jolanta Pratkowiecka SO Sabina Ziser
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2012 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy we W.

przeciwko pozwanym A. L. i R. L. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Głogowie

z dnia 13 czerwca 2012 roku

sygn. akt I C 655/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie II w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych A. L. i R. L. (1) na rzecz strony powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy we W. dalsze należności:

a/ kwotę 16.293,68 zł (szesnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od 14 lutego 2012 r.

b/ kwotę 611,13 zł (sześćset jedenaście złotych trzynaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od 23 lutego 2012 r.

c/ odsetki ustawowe od kwoty 4.104,81 zł za okres od 14 lutego 2012 r. do 22 lutego 2012 r.;

2.w punkcie III o tyle, że kwotę należną od pozwanych tytułem zwrotu kosztów procesu określa na 3.461 zł, w miejsce kwoty 692 zł;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 2.046 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 566/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13.06.2012 r. w sprawie sygn. akt I C 655/12 Sąd Rejonowy w Głogowie zasądził solidarnie od pozwanych A. L. i R. L. (1) na rzecz strony powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy we W. kwotę 4.303,64 zł z ustawowymi odsetkami od 23.02.2012 r. (punkt I – w tym 4.104,81 zł należności głównej i 198,83 zł skapitalizowanych odsetek), oddalił dalej idące powództwo (punkt II) i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej zwrot kosztów procesu w wysokości 692 zł.

Sąd ustalił, że umową z 15.12.2003 r. powodowa Agencja oddała pozwany w dzierżawę nieruchomość położoną w O., składającą się z czterech działek: dwóch stanowiących grunt orny – nr 188/6 i 198/3, jednej zabudowanej pałacem nr 195/21 i działki nr (...) z budynkami gospodarczymi. Z dniem 15.11.2010 r. umowa dzierżawy została rozwiązana i wówczas pozwani obowiązani byli wydać nieruchomość, czego nie uczynili. Na kolejny wyznaczony termin 8.12.2010 r. A. i R. L. (2) przygotowali do zdania trzy działki, natomiast w części pomieszczeń gospodarczych oraz na podwórzu na działce (...) pozostawał sprzęt rolniczy pozwanych, a także materiały budowlane i pojemniki po środkach chemicznych. Z uwagi na taki stan jednej działki stron powodowa odmówiła odbioru całej nieruchomości, a do jej zwrotu doszło dopiero w dniu 25.02.2011 r.

W takim stanie faktycznym Agencja domagała się w niniejszej sprawie zasądzenia od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z całej nieruchomości w okresie od 1.01.2011 r. do 25.02.2011 r., zgodnie z §17 pkt 4 i 5 umowy dzierżawy, w łącznej kwocie 21.208,45 zł, w tym 20.398,49 zł należności głównej oraz 809,96 zł skapitalizowanych odsetek ustawowych, wyliczonych odpowiednio za okres do 13.02.2012 r. Sąd Rejonowy uznał to roszczenie za zasadne tylko w odniesieniu do działki nr (...), stwierdzając, że w dniu 8.12.2010 r. strona powodowa winna była odebrać od pozwanych trzy przygotowane przez nich do zwrotu działki. W ocenie Sądu odmowa Agencji nie była uzasadniona ani przepisami prawa, ani treścią umowy dzierżawy, tym bardziej, że poszczególne części nieruchomości były geodezyjnie wyodrębnione i mogły stanowić odrębny przedmiot dzierżawy, zaś w lutym 2011 r. strona powodowa dokonała jednak odbioru nieruchomości pomimo dalszego zajmowania przez pozwanych części pomieszczeń gospodarczych na jednej z działek. Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach procesu powołał Sąd Rejonowy przepisy art.98, 99 i 108§1 k.p.c.

Tożsame stanowisko wyraził Sąd Rejonowy w poprzedniej toczącej się między stronami sprawie, dotyczącej żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 16.11.2010 r. do 31.12.2010 r. (sygn. akt I C 209/12). W sprawie tej Sąd Rejonowy uznał zasadność roszczenia w odniesieniu do wszystkich czterech działek za okres do 8.12.2010 r., a po tej dacie - jedynie co do jednej działki, na której pozwani pozostawili swoje rzeczy.

Strona powodowa wniosła apelację od wyroku w zakresie częściowego oddalenia powództwa w punkcie II. Zarzuciła naruszenie art.705 k.c. w zw. z art.353¹ k.c. oraz art.233 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że po zakończeniu umowy Agencja obowiązana była dokonać częściowego odbioru przedmiotu dzierżawy, mimo że objęta umową nieruchomość stanowiła zorganizowaną całość gospodarczą o nazwie O. (...). Zdaniem skarżącej pozwani obowiązani byli zwrócić całą nieruchomość, a wniosek przeciwny sprzeczny jest z treścią umowy dzierżawy, w tym jej §17 pkt 4, w której strony nie przewidziały przejmowania nieruchomości w częściach. Co do odbioru nieruchomości w lutym 2011 r. strona powodowa wskazała, że nastąpił on po podpisaniu umowy najmu pomieszczeń gospodarczych, czego Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę i co nie powinno rzutować na kreowanie obowiązku Agencji przyjęcia częściowego świadczenia. W oparciu o takie zarzuty i argumenty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie dalszej kwoty 16.904,81 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 16.293,68 zł od

14.02.2012 r. i od kwoty 611,13 zł od 23.02.2012 r. (data wytoczenia powództwa); nadto zasądzenie pominiętych niezasadnie odsetek ustawowych od uwzględnionej kwoty za okres od 14.02.2012 r.

Sąd Okręgowy, przyjmując za własne prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji, zważył, co następuje:

Apelacja podlega uwzględnieniu wskutek naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego, a to art.450 k.c. w zw. z art.379§2 k.c. Sąd odwoławczy podtrzymuje w tym względzie pogląd, wyrażony przy rozpoznawaniu apelacji od wyroku zapadłego w sprawie I C 209/12 – sygn. akt II Ca 434/12.

Ze wskazanych przepisów, przy prawidłowej ich wykładni wynika, że wierzyciel obowiązany jest przyjąć od dłużnika świadczenie częściowe, co ma zastosowanie do sytuacji, gdy świadczenie to jest co do zasady podzielne. Podzielność taka zachodzi, gdy świadczenie może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany jego przedmiotu lub wartości, w przeciwnym razie świadczenie jest niepodzielne. Kryterium podzielności stanowią więc właściwości fizyczne przedmiotu świadczenia oraz jego wartość, a ponadto także natura stosunku prawnego i jego cel, wynikający z treści zobowiązania. Strony mogą wedle swojej woli uznać świadczenie za niepodzielne, mimo że z racji właściwości fizycznych jest ono podzielne. Świadczenie mające za przedmiot rzeczy oznaczone co do gatunku jest z reguły podzielne, zaś świadczenie rzeczy oznaczonej co do tożsamości jest na ogół niepodzielne.

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności niniejszej sprawy należy w przekonaniu Sądu Okręgowego dojść do wniosku, że świadczenie objęte umową stron było niepodzielne. Wyzierzawiona pozwanym nieruchomości to rzecz oznaczona co do tożsamości, a więc co do zasady niepodzielna. Ponadto stanowiła ona bez wątpienia zorganizowany zespół gospodarczy i pomimo składania się z czterech wyodrębnionych geodezyjnie działek traktowana była wolą stron jako całość, w której poszczególne części nie były gospodarczo samodzielne i nie miały wszystkich istotnych właściwości całej rzeczy. Kryterium celu świadczenia nadało mu zatem również charakter niepodzielnego, czego wyrazem jest treść umowy, świadcząca o jednolitości jej przedmiotu, w tym wydaniu całej nieruchomości dzierżawcom i zwrocie jej także w całości wydzierżawiającemu.

Wobec stwierdzenia, że świadczenie objęte umową stron było niepodzielne należy następnie uznać, że nie mogło być spełniane częściowo. Tym samym po zakończeniu dzierżawy pozwani nie byli uprawnieni do zwrotu jej przedmiotu w częściach, a strona powodowa jako wierzyciel nie miała obowiązku przyjmować świadczenia częściowo. Przeciwny pogląd Sądu Rejonowego nie jest prawidłowy i doprowadził do po części chybionej oceny roszczenia. Skoro bowiem Agencja Nieruchomości Rolnych nie miała obowiązku przyjąć od pozwanych trzech z czterech działek w dniu 8.12.2010 r., to również po tej dacie A. i R. L. (2) posiadali całą przedmiotową nieruchomości bez tytułu prawnego po rozwiązaniu umowy dzierżawy z dniem 15.11.2010 r. Stan ten utrzymywał się w całym objętym pozwem okresie, tj. od 1.01.2011 r. do 25.02.2011 r., a zatem za ten cały czas pozwani winni zapłacić stronie powodowej wynagrodzenie wyliczone zgodnie z §17 pkt 4 umowy. Oceny tej nie podważa fakt późniejszego odebrania nieruchomości przez Agencję przy nadal nieopróżnionej przez pozwanych działce nr (...) – okoliczność ta nie zmienia bowiem treści umowy dzierżawy oraz niepodzielnego charakteru przedmiotu świadczenia, zwłaszcza przy uwzględnieniu podkreślanego w apelacji i wykazanego jeszcze w pierwszej instancji faktu, że 25.02.2011 r. strony zawarły umowę najmu spornych pomieszczeń gospodarczych, uzyskując w ten sposób określony tytuł prawny. Był to jednak wyraz nowej woli stron, nie dotyczącej okresu sprzed 25.02.2011 r., determinowanego stosunkiem dzierżawy i jego umówionym niepodzielnym przedmiotem.

Wobec powyższego zaskarżony wyrok podlegał zmianie wskutek uwzględnienia apelacji w całości na mocy art.386§1 k.p.c. poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda dalszej kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z całej nieruchomości w okresie od 1.01.2011 r. do 25.02.2011 r. wraz z należnymi odsetkami. Kwota świadczenia głównego wynika z zestawienia znajdującego się na karcie 59 akt sprawy – Sąd Rejonowy uwzględnił stąd należność w wysokości 4.104,81 zł, zasądzoną w punkcie I wyroku, dotyczącą działki (...). W odniesieniu do trzech pozostałych działek wynagrodzenie za bezumowne z nich korzystanie w spornym okresie wynosi łącznie, zgodnie ze wskazanym zestawieniem, 16.293,68 zł. – i taka kwota podlega dalszemu zasądzeniu od pozwanych na rzecz powodowej Agencji.

W sumie całe należne stronie powodowej świadczenie główne to kwota 20.398,49 zł, która nie została zapłacona w terminach, wskazanych w zawiadomieniach Agencji z dnia 14.12.2011 r. (karty 27 i 28 akt). Na zasadzie art.481§1 k.c. spowodowało to po stronie pozwanych powstanie zobowiązania odsetkowego, które wyniosło łącznie prawidłowo wskazaną w pozwie kwotę 809,96 zł, stanowiącą skapitalizowane odsetki od należności głównej za okres do 13.02.2012 r.: od kwoty 14.779,65 zł, poczynając od 1.10.2011 r. i od kwoty 5.618,84 zł, poczynając od dnia 29.12.2011 r. W zaskarżonym wyroku odsetki te zasądzone zostały do wysokości 198,83 zł, a zatem uwzględnieniu podlega jeszcze roszczenie w zakresie skapitalizowanych odsetek w kwocie 611,13 zł.

Od tak naliczonych odsetek dalsze odsetki przysługują od dnia wytoczenia o nie powództwa, czyli od 23.02.2012 r. (art.482§1 k.c.). Ponieważ są to odsetki od należności głównej, obejmujące okres do 13.02.2012 r., to dalsze odsetki od całej tej należności, nie objęte powyższą kapitalizacją, bieżną od 14.02.2012 r. Dlatego zasądzona przez Sąd Okręgowy dalsza kwota 16.293,68 zł należna jest od pozwanych wraz z tak oznaczonymi odsetkami, co wszakże odnosi się do całej należności głównej, a więc również do zasądzonej już wcześniej w zaskarżonym wyroku kwoty 4.104,81 zł. Sąd I instancji błędnie odsetki te przyznał stronie powodowej dopiero od 23.02.2012 r., dlatego na skutek uwzględnionej apelacji Sąd odwoławczy zasądził dodatkowo od pozwanych odsetki ustawowe od wskazanej kwoty za brakujący okres od 14.02.2012 r. do 22.02.2012 r.

Ponieważ powództwo i apelacja zostały uwzględnione w całości, to pozwani winni zwrócić stronie powodowej wszystkie poniesione przez nią w obu instancjach koszty procesu. W postępowaniu przed Sądem Rejonowym składają się na nie opłata od pozwu w wysokości 1.061 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 2.400 zł. W postępowaniu odwoławczym koszty te obejmują opłatę od apelacji w prawidłowej wysokości 846 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego wynoszące 1.200 zł, zgodnie z §6 pkt 5 w zw. z §12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (..).