

Sygn. akt I ACa 105/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski (spr.) SSO del. Agnieszka Bednarek - Moraś
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko E. B.

o zapłatę i wydanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 23 listopada 2015 roku, sygn. akt VIII GC 31/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I w ten sposób, że zasądza od pozwanego E. B. na rzecz powódki Gminy K. kwotę 4.593,27 zł (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt trzy złote dwadzieścia siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 1.019,07 zł od dnia 5 czerwca 2013 roku,
- 1.692,15 zł od dnia 12 października 2013 roku,
- 302,76 zł od dnia 12 października 2013 roku
- 999,95 zł od dnia 10 kwietnia 2014 roku,
- 317,82 zł od dnia 10 czerwca 2014 roku,
- 100,96 zł od dnia 18 czerwca 2014 roku,
- 160,66 zł od dnia 11 lipca 2014 roku,

a w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę oddała,

2. w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.132,36 (dwa tysiące sto trzydzieści dwa złote trzydzieści sześć groszy) tytułem kosztów procesu,

II. oddała apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 776,90 (siedemset siedemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. A. Bednarek – Moraś SSA M. Gawinek SSA A. Kowalewski

Sygn. akt I ACa 105/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina K. wniosła o zasądzenie od pozwanego E. B. kwoty 68.646,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w pozwie tytułem pobranej przez pozwanego energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków (4.593,37 zł), zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części działki nr (...) o powierzchni 1.000 m⁽²⁾ w okresie od 1 kwietnia 2014 roku do 10 sierpnia 2014 roku (24.039,12 zł), zapłaty wynagrodzenia z bezumowne korzystanie przez pozwanego z części działki nr (...) o powierzchni 5.034 m⁽²⁾ w okresie od 1 kwietnia 2014 roku do 10 sierpnia 2014 roku (40.014,25 zł). Wniosła nadto o nakazanie pozwanemu wydania powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy działki o numerze ewidencyjnym (...), obręb ewidencyjny (...), gmina K., o powierzchni 0,6034 m⁽²⁾, położonej w (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi KW nr (...) wraz ze znajdującymi się na niej dwoma budynkami.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa, wskazując na brak faktycznych i prawnych podstaw do uznania wszystkich zgłoszonych pozwem roszczeń za uzasadnione.

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.654,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 1.019,07 zł od dnia 5 czerwca 2013 roku, 1.692,15 zł od dnia 12 października 2013 roku, 302,76 zł od dnia 12 października 2013 roku, 999,95 zł od dnia od dnia 10 kwietnia 2014 roku, 317,82 zł od dnia 10 czerwca 2014 roku, 100,96 zł od dnia 18 czerwca 2014 roku, 160,66 zł od dnia 11 lipca 2014 roku, 6.061,44 zł od dnia 4 września 2014 roku (pkt I), nakazał pozwanemu, aby wydał powódce część działki o nr ew. (...) o powierzchni 1000 m², obręb geodezyjny B. oraz pomieszczenia biurowe znajdujące się w budynku dawnej strażnicy i pomieszczenia magazynowo- garażowe znajdujące się na wymienionej nieruchomości o łącznej powierzchni 100 m² zajmowane przez pozwanego na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 lutego 2013 roku zawartej pomiędzy stronami, w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt II), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt III), zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.533,76 zł tytułem kosztów procesu (pkt IV).

Podstawę tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Powódka Gmina K. jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6877 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym murowanym nr ew. (...), o powierzchni użytkowej 545 m⁽²⁾ oraz budynkiem garażowym murowanym nr ew. (...) o powierzchni użytkowej 300 m⁽²⁾ położonej w (...), oznaczonej jako działka nr (...) (o powierzchni 0,6034 m⁽²⁾) oraz działki nr (...) (o powierzchni 0,0843 m⁽²⁾) obręb B., gmina K., dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi KW nr (...).

W dniu 31 stycznia 2013 roku pozwany E. B., prowadzący Wielobranżową Firmę (...), złożył w Gminie K. podanie o zawarcie umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 1000 m⁽²⁾ oraz pomieszczeń biurowych, socjalnych, magazynowo-

garażowych o ogólnej wielkości 100 m⁽²⁾ położonych w B. na terenie dawnej Strażnicy. W rozmowach z Wójtem M. S., poprzedzających zawarcie umowy, uczestniczył pozwany w towarzystwie swojego syna M. B.. M. B. faktycznie prowadził z ojcem działalność gospodarczą.

W dniu 1 lutego 2013 r. strony zawarły, na czas oznaczony do dnia 1 lutego 2016 r., umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 1000 m² oraz pomieszczenia w budynku po dawnej strażnicy o powierzchni 100 m². Gmina K. zastrzegła prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym min. w przypadku zalegania przez pozwanego z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy od dnia terminu płatności po uprzedzeniu pozwanego i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Nieruchomość miała być przez pozwanego wykorzystywana na cele prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej, polegającej na produkcji i sprzedaży płyt betonowych. Czynsz określono na kwotę 2.066,40 zł brutto, płatną z góry do 10 dnia każdego miesiąca. W §5 zawarto zapis, że dzierżawca poza czynszem, o którym mowa w §4 umowy, ponosi wszelkie koszty związane z użytkowaniem gruntu, w szczególności uiszcza podatek od nieruchomości. § 8 pkt 5 zawierał zapis, że w przypadku zakończenia umowy, gdy pozwany nadal zajmuje przedmiot umowy jest on zobowiązany zapłacić Gminie należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 100 % stawki czynszu wynikającego z umowy, wyliczonej jako 1/30 stawki miesięcznej czynszu począwszy od 8 dnia od zakończenia umowy do 20 dnia, natomiast 21 dni od zakończenia umowy należność będzie wynosiła 300 % stawki czynszu za każdy dzień wyliczonej w sposób podany. Ustalono, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pracownik Gminy udał się z pozwanym na teren spornej nieruchomości i wskazał mu teren około 1000 m², gdzie pozwany miał prowadzić działalność. Teren ten nie został wydzielony od pozostałej części nieruchomości. W budynku Strażnicy wydzielono pozwanemu dwa pomieszczenia biurowe o powierzchni około 30 m², które pozwany odgrodził kratą od innych pomieszczeń strażnicy. Pozwany zajął również na cele prowadzonej działalności gospodarczej garaż znajdujący się na terenie Strażnicy, gdzie umieścił części zapasowe do samochodów. Obok garażu pozwany hodował kury na własne potrzeby.

Na terenie oddanym przez Gminę pozwany umieścił przyczepę kempingową i zatrudnił strażnika. Na tym terenie posadził również budę z pilnującym posesji psem. Teren strażnicy ogrodzony jest betonowym płotem. Znajduje się tam brama wjazdowa, która około godziny 17-18 była zamykana na kłódkę przez pozwanego.

W budynku Strażnicy znajdowały się pomieszczenia, z których, zgodnie z ustaleniami pozwanego z Gminą mogli korzystać mieszkańcy B.. Były tam organizowane zebrania wiejskie. Na terenie nieruchomości mieszkańcy B. dokonywali wycinki drzew i krzewów.

Pozwany przejeżdżał samochodami przez teren strażnicy. Czasami płyty betonowe i formy układane były również poza terenem najmu. Pozwany parkował również samochody poza tym terenem.

W dniu 2 maja 2013 r. zawarto aneks do umowy, w którym wskazano, że najemcę obciążają również koszty energii elektrycznej i wody dostarczonej do dzierżawionej nieruchomości. Wskazano, że aneks wchodzi w życie z dniem podpisania umowy, tj. z dniem 1 lutego 2013 roku. Aneks został podpisany przez syna pozwanego M. B.. Pozwany znał treść aneksu. Nie zakwestionował faktu podpisania dokumentu przez syna w trakcie obowiązywania umowy.

Powódka wystawiała obciążające pozwanego faktury VAT z tytułu poboru energii elektrycznej i wody Należności wynikające z faktur odpowiadały należnościom wynikającym z faktur wystawianych przez dostawców energii i wody (faktur źródłowych) a obciążających Gminę K..

W dniu 15 maja 2013 roku powódka wystawił fakturę nr (...) opiewającą na kwotę 3.519,07 zł. Wyznaczony został 14- dniowy termin zapłaty należności wynikającej z faktury. Przesyłka z fakturą skierowana do pozwanego była dwukrotnie awizowana. Pierwsze awizo miało miejsce w dniu 20 maja 2013 roku. W dniu 25 września 2013 roku wystawiona została faktura nr (...) opiewająca na kwotę 1.692,15 zł. i faktura nr (...) na kwotę 302,76 zł. Wyznaczony został 14- dniowy termin zapłaty. Pozwany odebrał faktury w dniu 27 września 2013 roku. Kolejna faktura dotycząca

energii elektrycznej została wystawiona przez powódkę w dniu 24 marca 2014 roku. Należność wynikająca z faktury to kwota 999,95 zł. pozwany odebrał fakturę w dniu 26 marca 2014 roku. W dniu 22 maja 2014 roku została wystawiona przez powódkę faktura VAT nr (...). Faktura opiewała na kwotę 317,82 zł. Została ona odebrana przez syna pozwanego w dniu 26 maja 2014 roku. Faktura nr (...) została wystawiona w dniu 28 maja 2014 roku i obejmowała należność w wysokości 100,96 zł. faktura została odebrana przez syna pozwanego w dniu 3 czerwca 2014 roku. Faktura nr (...) opiewała na kwotę 160,66 zł. W dniu 26 czerwca 2014 roku została odebrana przez syna pozwanego.

Tytułem czynszu, pozwany, z rachunku bankowego syna M. B. dokonał następujących wpłat:

- w dniu 15 maja 2014 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to „dzierżawa (...)”,

- w dniu 9 lipca 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „dzierżawa (...)”,

- w dniu 10 lipca 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 4.132,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „dzierżawa za czerwiec i maj”,

-w dniu 26 sierpnia 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to „dzierżawa za miesiąc lipiec”,

-w dniu 29 sierpnia 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „czynsz za miesiąc sierpień 2013”,

-w dniu 25 września 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „czynsz za wrzesień”,

- w dniu 27 września 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to „za miesiąc kwiecień”,

- w dniu 4 listopada 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to „czynsz za miesiąc październik”,

- w dniu 6 grudnia 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „listopad 2013”,

- w dniu 19 marca 2014 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to tytułem „faktura VAT nr (...)”- był to czynsz za miesiąc luty 2014 roku,

- w dniu 26 marca 2014 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że to „czynsz za grudzień 2013”- wpłata została zaksięgowana na koncie powódki w dniu 27 marca 2014 roku,

- w dniu 10 kwietnia 2014 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „styczeń dzierżawa”.

Na konto Gminy K. pozwany dokonał trzech wpłat należności z tytułu energii elektrycznej. W dniu 3 czerwca 2013 roku dokonano zapłaty kwoty 1.000,00 zł – „za prąd od lutego do maja”, w dniu 9 lipca 2013 roku dokonano zapłaty kwoty 1.000,00 zł – „za energię elektryczną, w dniu 26 sierpnia 2013 roku dokonano zapłaty kwoty 500,00 zł- „za energię elektryczną”.

W dniu 20 września 2013 roku powódka skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty, w którym podała, że pozwany zalega wobec powódki z zapłatą czynszu za dzierżawę działki. Powódka wskazała, że zaległy czynsz wraz z ustawowymi odsetkami na dzień 20 września 2013 roku wynosi 4.540,88 zł, zaś zaległość za energię elektryczną wynosi 1.519,07

zł plus odsetki ustawowe. Powódka wyznaczyła pozwanemu termin 3 miesięcy na zapłatę licząc od daty doręczenia pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy. M. B. odebrał pismo w dniu 26 września 2013 roku.

W dniu 20 marca 2014 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 marca 2014 roku. W oświadczeniu powołała się na § 2 ust.6 a umowy. Wymienionym pismem powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległości i wydania nieruchomości. W uzasadnieniu pisma powódka wskazała, że zaległość czynszowa wraz z ustawowymi odsetkami wynosi 6.655,37 zł, zaś zaległość za energię elektryczną to kwota 3.013,98 zł. powódka powołała się na wezwanie do zapłaty z dnia 20 września 2013 roku i udzielony 3 miesięczny termin do zapłaty zaległości. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 26 marca 2014 roku. Do pisma powódka załączyła zestawienie zaległości i wykaz obrotów.

Na dzień 26 marca 2014 roku, tj. na dzień doręczenia pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu zaległość pozwanego z tytułu czynszu obejmowała kwotę 6.655,37 zł i dotyczyła nieuiszczonego czynszu za grudzień 2013 roku oraz styczeń i marzec 2014 roku.

W dniu 24 kwietnia 2014 roku Wójt Gminy wystąpił o likwidację licznika energii elektrycznej znajdującego się na spornej posesji.

Na dzień 30 kwietnia 2014 roku powódka oznaczyła termin wydania nieruchomości. Pozwany odmówił wydania nieruchomości oraz podpisania protokołu i podał, że nieruchomość wyda za 1,5 miesiąca, z czego się nie wywiązał.

W dniu 24 czerwca 2014 roku wezwano pozwanego do zapłaty kwoty 102.187,17 zł tytułem bezumownego korzystania z całej powierzchni działki. Do wezwania załączono zestawienie zaległości. Na dzień 24 czerwca 2014 roku należność czynszowa za marzec 2014 roku nie została uiszczona. Pozwany zaprzestał regulowania należności z tytułu czynszu.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2014 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 45.050,29 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości za miesiąc lipiec i 10 dni sierpnia 2014 roku. Wyznaczono 21- dniowy termin zapłaty. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 13 sierpnia 2014 roku.

Dokonując tych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy przede wszystkim w oparciu o niekwestionowane przez strony dowody z dokumentów. Oceniając osobowe źródła dowodowe, w zakresie okoliczności spornych, podkreślił, że dał wiarę przedstawicielom Straży Gminnej - A. D., I. W. i Ł. G. co do tego, że działalność pozwanego skoncentrowana była w miejscu wyznaczonym przez Gminę. Nie znalazły odzwierciedlenia w ustaleniach umownych stron zeznania świadków, co do tego, że na terenie spornej nieruchomości pozwany miał prowadzić jedynie bazę transportową. Sąd uznał, że podczas negocjacji ustalano, że przedmiotem umowy będą nie tylko pomieszczenia w budynku strażnicy ale również pomieszczenia magazynowo- garażowe mieszczące się poza budynkiem głównym. Z materiału dowodowego wynika, że pozwany na cele prowadzonej działalności gospodarczej zajął 1000 m² nieruchomości, około 30 m² (2 pomieszczenia) w budynku strażnicy i pomieszczenia magazynowo- garażowe znajdujące się w osobnym budynku, co znalazło odzwierciedlenie w części wyroku dotyczącego wydania przez pozwanego nieruchomości.

Dokonując kwalifikacji prawnej umowy z dnia 1 lutego 2013 r. Sąd I instancji przyjął, że winna być ona uznana za umowę najmu, a nie dzierżawy, na podstawie której oprócz czynszu pozwany zobowiązany był również do uiszczania opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości. Z zapisu §5 pkt 1 umowy wynikało, że poza czynszem pozwany zobowiązany był do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z użytkowaniem gruntu, w szczególności podatku od nieruchomości. Zapis ten wystarczająco i precyzyjnie wskazywał, że kwota 2.066,40 zł obejmuje jedynie czynsz bez kosztów dodatkowych, które nie wchodzi w skład czynszu i stanowią kwoty dodatkowe związane z korzystaniem z nieruchomości. W tym kontekście nie miała znaczenia dla określenia zakresu zobowiązań umownych pozwanego okoliczność, że aneks nr (...) podpisany został nie przez samego pozwanego ale przez jego syna M., bowiem aneks ten w żaden sposób obowiązków tych nie modyfikował. Co do zasady więc przyjąć należało, że na pozwanym spoczywał obowiązek uiszczania należności z tytułu czynszu, opłat za media i podatku od nieruchomości.

Powódka w pozwie domagała się wydania nieruchomości o powierzchni 6034 m², w skład której wchodziła nieruchomość oddana przez Gminę w najem pozwanemu. Gmina K. wywodziła, że pozwany na całym terenie, a nie tylko wydzielonym przez powódkę i oddanym w najem, prowadził działalność gospodarczą. Niewątpliwie uzasadnione okazało się żądanie wydania nieruchomości o powierzchni 1000 m² oddanej w najem umową z dnia 1 lutego 2013 roku. Podstawę prawną tego żądania stanowił przepis art. 222 § 1 k.c. Powódka wykazała, że jest właścicielem nieruchomości oddanej w najem, wykazała również fakt władania tą nieruchomością przez pozwanego, co zostało zresztą przez niego przyznane.

Odnosząc się do utraty przez pozwanego tytułu prawnego do władania sporną nieruchomością Sąd Okręgowy wskazał, że umowa najmu uległa rozwiązaniu, jednakże nie w dacie, która została wskazana przez powódkę.

Z zapisów umowy, stanowiących odzwierciedlenie art. 703 k.c. wynikało, że wolą stron było, aby Gmina posiadała uprawnienie do wypowiedzenia umowy przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta, w przypadku gdy dzierżawca zalega z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy od daty terminu płatności i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Jednoznacznie stanowiły one o zaleganiu przez stronę z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy od dnia terminu płatności. Tak więc nie było podstaw aby przy ustalaniu spełnienia przesłanek do rozwiązania umowy brać również pod uwagę świadczenia dodatkowe, takie jak opłaty za media, czy podatek od nieruchomości.

Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powódki, że zaistniały przesłanki do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym z dniem 31 marca 2014 roku., w oparciu o jej § 2 pkt 6a. Pozwany po wezwaniu do zapłaty we wrześniu 2013 roku dokonał bowiem w wyznaczonym terminie wpłat zaległego czynszu. Z dowodów wpłat wynika, że w dniu 25 września 2013 roku uregulował zaległość za bieżący miesiąc, w dniu 27 września 2013 roku uiścił czynsz za kwiecień 2013 roku. Następnie pozwany w dniu 4 listopada 2013 roku dokonał zapłaty za październik 2013 roku a w dniu 6 grudnia 2013 roku za listopad 2013 roku. Sytuacja związana z zaległościami w zapłacie czynszu mająca miejsce jesienią 2013 roku, nie mogła stanowić podstawy do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

Poza sporem pozostawało, że w dniu 20 marca 2014 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem na dzień 31 marca 2014 roku, zaś oświadczenie to dotarło do pozwanego w dniu 26 marca 2014 roku. Powódka, uznając swoje oświadczenie za skuteczne, stała na stanowisku, że w chwili składania oświadczenia pozwany zalegał z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy, zaś termin dodatkowych trzech miesięcy na zapłatę zaległego czynszu został wyznaczony pozwanemu już we wrześniu 2013 roku. Ten sposób interpretacji zapisów umowy przez powódkę nie był właściwy, co nie znaczy, że ostatecznie do rozwiązania umowy doszło.

Uprzedzenie polegające na wyznaczeniu stronie dodatkowego terminu do zapłaty czynszu ma na celu zasygnalizowanie, że druga strona traktuje brak zapłaty w terminie za zwłokę (co ewentualnie pozwoli dłużnikowi wyjaśnić sytuację i wykazać, że jest to tylko opóźnienie) i jednocześnie zapowiedzenie mu, że po upływie dodatkowego terminu dojdzie do wypowiedzenia. Uprzedzenie nie jest traktowane jako oświadczenie woli, a jedynie ostrzeżenie. Uprzedzenie o zamierzonym rozwiązaniu umowy jest z jednej strony ostrzeżeniem, że wynajmujący nie chce tolerować zwłoki z zapłatą czynszu, z drugiej zaś strony daje najemcy szansę na usunięcie podstawy rozwiązania umowy.

Z zestawienia załączonego do pisma z dnia 20 marca 2014 roku wynika, że na ten dzień pozwany nie posiadał uregulowanego czynszu za trzy miesiące a mianowicie za miesiąc grudzień 2013 roku, styczeń 2014 roku i marzec 2014 roku. W momencie otrzymania oświadczenia z dnia 20 marca 2014 roku pozwany miał wiedzę o tym, że powódka z uwagi na zaległości dąży do rozwiązania umowy. Miał również pełną świadomość, że nieuregulowanie zaległego czynszu w terminie trzech miesięcy spowoduje natychmiastowe rozwiązanie umowy. W ocenie Sądu Okręgowego, skoro pozwany w terminie trzech miesięcy od otrzymania oświadczenia powódki z dnia 20 marca 2014 roku nie dokonał zapłaty całego zaległego czynszu, to ziszczyły się przesłanki do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Z poleceń przelewu i dokumentów (zestawień) przedstawionych przez Gminę wynika, że pozwany w dniu 27 marca 2014 roku dokonał zapłaty czynszu za grudzień 2013 roku, a w dniu 10 kwietnia 2014 roku zapłacił za styczeń 2014

roku. W terminie trzech miesięcy od dnia 26 marca 2014 roku nie uregulował jednak zaległego czynszu za marzec 2014 roku i zaniechał regulowania czynszu za następne miesiące.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd I instancji uznał, że trzymiesięczny termin na uregulowanie zaległego czynszu upłynął w dniu 26 czerwca 2014 roku i w tym dniu, biorąc pod uwagę fakt wyraźnej woli powódki zaprzestania kontynuowania umowy i podtrzymywanie żądania wydania nieruchomości, doszło do rozwiązania umowy przez strony.

Skuteczne rozwiązanie umowy powodowało utratę tytułu prawnego do władania nieruchomością i czyniło powództwo w zakresie wydania nieruchomości o powierzchni 1000 m² w pełni uzasadnionym. Uzasadnione było również żądanie wydania pomieszczeń biurowych zajmowanych przez pozwanego w budynku dawnej strażnicy, a nadto pomieszczeń magazynowo- garażowych, znajdujących się na nieruchomości, które jak wynika z materiału sprawy były użytkowane przez pozwanego i wykorzystane jako magazyn dla części samochodowych.

Ustalona data rozwiązania umowy pomiędzy stronami umożliwia wyliczenie kwoty należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oddanej w najem, liczonego do dnia 10 sierpnia 2014 roku. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dotychczasowego przedmiotu umowy (tj. części działki nr (...) o powierzchni 1000 m² oraz budynków) strony uregulowały w § 8 ust.5 umowy. Biorąc pod uwagę, że datą rozwiązania umowy jest dzień 26 czerwca 2014 roku, od dnia 4 lipca 2014 roku należy liczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (8 dzień). 20 dzień od zakończenia umowy mijał w dniu 16 lipca 2014 roku. Od dnia 4 lipca do dnia 16 lipca 2014 roku należało czynsz za bezumowne użytkowanie liczyć według następującego wzoru $1/30 \times 2.066,40 \times 100\%$. Odszkodowanie za 13 dni daje kwotę 895,44 zł. Od dnia 17 lipca do dnia 10 sierpnia 2014 roku czynsz za bezumowne użytkowanie wyniósł 5.166,00 zł. Obejmował od 25 dni (206,64 zł każdy dzień) przy przyjęciu 300 % stawki czynszu dotychczas obowiązującego). Tak więc łączna kwota odszkodowania za bezumowne użytkowanie nieruchomości objętej do dnia 26 czerwca 2014 roku umową stron wynosiła 6.061,44 zł.

Za nieuzasadnione Sąd Okręgowy uznał żądanie zarówno wydania przez pozwanego pozostałej części nieruchomości oraz żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z tejże nieruchomości, a to dlatego, że materiał procesowy nie potwierdził zasadności twierdzeń powódki co do tego, że pozwany był posiadaczem całej nieruchomości, w tym również tej, która nie została objęta wcześniejszą umową najmu. Działania pozwanego podejmowane na nieruchomości powódki (części nieruchomości nie oddanej w najem) polegające na czasowym składowaniu płyt, czy parkowaniu samochodów, mogłyby co najwyżej rodzić ewentualne roszczenia oparte na art. 222 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy uwzględnił natomiast roszczenie dotyczące zapłaty kwoty 4.593,37 zł tytułem należności za energię elektryczną oraz wodę i ścieki. Obowiązek zapłaty przez pozwanego za media wynikał wprost z zawartej przez strony umowy, a także z aneksu nr (...). Należność za energię elektryczną oraz wodę i ścieki wynikała z faktur, a kwoty tam wskazane znajdowały odzwierciedlenie w fakturach źródłowych wystawianych przez dostawców mediów i obciążających Gminę K.. Pozwany nie podważył skutecznie, że kwoty wynikające z faktur nie odzwierciedlają faktycznie pobranej przez pozwanego energii. Wskazywał on, że dostęp do energii elektrycznej miały również postronne osoby, gdyż gniazdo elektryczne znajdowało się na zewnątrz budynku. Okoliczność ta nie została jednak przez niego wykazana. To on sprawował całodobową pieczę nad nieruchomością: w dzień przebywali tam pracownicy pozwanego, a nocą stróż zatrudniony przez pozwanego. W trakcie trwania umowy pozwany nie zgłaszał nigdy Gminie, że osoby postronne korzystają z energii elektrycznej. Poza tym nie wykazano, aby w trakcie obowiązywania umowy pozwany składał zastrzeżenia, co do prawidłowości naliczenia energii, co więcej pozwany regulował (wprawdzie nieterminowo i w niepełnej wysokości) należności za energię. W odpowiedzi na pozew pozwany nie przedstawił żadnych konkretnych zarzutów wskazujących na nieprawidłowości Gminy w naliczaniu opłat za media.

Pozwany wywodził, że dokonał zapłaty za energię elektryczną również w kasie Gminy. Gmina zaprzeczyła jednak aby takie wpłaty miały miejsce. Poza tym przedstawiciele Gminy potwierdzili, że w przypadku wpłaty do kasy gminnej wystawiane są dokumenty KP. Pozwany zaś nie przedstawił takiego dokumentu, będącego dowodem na okoliczność zapłaty i jej wysokości. Tak więc wbrew obowiązkowy wynikającego z art. 6 k.c. pozwany nie wykazał, że dokonywał

wpłat gotówkowych na rzecz Gminy. Stąd żądanie zasądzenie kwoty 4.593,27 zł okazało się uzasadnione i to z odsetkami za opóźnienie od dat wskazanych w pozwie, liczonych od terminu wymagalności należności wynikających z poszczególnych faktur za media (art. 481 §1 i 2 k.c.).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd.1 k.p.c., zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozliczenia przy przyjęciu, że w stosunku do wartości przedmiotu sporu powódka wygrała proces w około 17 % , zaś pozwany w około 83 %.

Powyższy wyrok, w części uwzględniającej powództwo, tj. w zakresie orzeczeń zawartych w jego punktach I i II, zaskarżył apelacją pozwany E. B., zarzucając:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że umowa najmu łącząca strony uległa rozwiązaniu z dniem 26 czerwca 2014 r., podczas gdy treść materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym zwłaszcza oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 20 marca 2014 r., nie wskazuje na ziszczenie się przesłanek rozwiązania łączącej strony umowy, ani wolę i zamiar stron co do rozwiązania tej umowy z dniem 26 czerwca 2014 r.;

2) naruszenie prawa materialnego tj.

- art. 65 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu do ustalonego stanu faktycznego sprawy odnoszącego się do treści i skutków oświadczenia woli powódki stanowiącego oświadczenie z dnia 20 marca 2014 r. o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym;
- art. 222 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie tego przepisu poprzez przyjęcie, że powódce przysługuje roszczenie o wydanie nieruchomości zajętej przez pozwanego, w sytuacji, gdy pozwanemu przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania zajęta nieruchomością;
- art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c. poprzez błędne zastosowanie tych przepisów polegające na przyjęciu, że powódce przysługuje roszczenie względem pozwanego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajmowanej przez niego nieruchomości w okresie od 4 lipca 2014 r. do 10 sierpnia 2014 r.

3) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, skutkujące ustaleniem przez Sąd, że pozwany zobowiązany jest do zapłaty kwoty 4593,37 zł tytułem kosztów energii elektrycznej oraz wody i ścieków, ze względu na brak wykazania, iż kwoty których domaga się powódka z tego tytułu nie odzwierciedlają faktycznie zużytych przez pozwanego mediów.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, według norm przepisanych, za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny, zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Podkreślenia na wstępie wymaga, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w apelacji pozwanego. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związaną sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, jak również

poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, LEX nr 173639). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy zatem stwierdzenie, że przyjmuje je za własne.

Treść wniesionej przez pozwanego apelacji nie pozostawia wątpliwości co do tego, że kierunek rozstrzygnięcia sprawy determinowały dwie kwestie: po pierwsze skuteczność rozwiązania przez powódkę łączącej strony umowy z dnia 1 lutego 2013 r., po drugie zaś wysokość należności z tytułu energii elektrycznej. Z pierwszą z nich skarżący wiązał nieskuteczność zarówno żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak i roszczenia windykacyjnego. Sytuacja faktyczna, w dacie orzekania przez sąd odwoławczy, zmieniła się jednak o tyle, że upłynął już termin wygaśnięcia tej umowy, oznaczony w jej § 3 na dzień 1 lutego 2016 r. Niezależnie zatem od oceny, czy umowa ta została rozwiązana wcześniej, to aktualnie pozwany niewątpliwie nie posiada tytułu prawnego do władania przedmiotem umowy z dnia 1 lutego 2013 r. Nie powoływał się on bowiem na jakiegokolwiek inne uprawnienia w tym zakresie, poza tymi, które z tej umowy miałyby wynikać. W konsekwencji, uwzględniając treść oświadczenia pełnomocnika pozwanego złożonego na rozprawie odwoławczej, że przedmiot najmu nie został powódcie zwrócony, Sąd Apelacyjny, kierując się treścią art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., uznał żądanie jego wydania za oczywiście uzasadnione. Już zatem tylko z tej przyczyny zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 222 § 1 k.c. nie mógł zostać uwzględniony.

Podejmując zagadnienie wcześniejszego rozwiązania umowy z dnia 1 lutego 2013 r., podkreślenia na wstępie wymaga, że w wbrew skarżącemu, kwestia, czy skutek taki zaistniał w dniu 26 czerwca 2014 r., nie dotyczy sfery ustaleń faktycznych, lecz odmiennej oceny prawnej faktów, które Sąd Okręgowy uczynił integralną częścią ustalonego stanu faktycznego. Ocena taka dokonywana jest w fazie subsumcji (podstawienia) właściwych norm prawa materialnego, do ustalonego stanu faktycznego, co oznacza, że zarzuty tego rodzaju winny zostać prawidłowo zakwalifikowane jako naruszenie art. 65 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie. Zarzut wadliwych ustaleń faktycznych odnosić się może wyłącznie do oceny materiały dowodowego, stanowiącego podstawę ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego. W analizowanym przypadku niewątpliwie chodzi zaś jedynie o dokonanie prawidłowej kwalifikacji prawnej pisma powódki z dnia 20 marca 2014 r.

W realiach niniejszej sprawy bezsporne jest, że powódka upatrywała podstawy do wcześniejszego rozwiązania stosunku najmu łączącego strony w treści § 2 ust. 6 lit. a umowy, zgodnie którym wynajmująca zastrzegła prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania przez pozwanego z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy od dnia terminu płatności po uprzedzeniu pozwanego i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Zgodnie z art. 65 § 1 i 2 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, czyli wyrażonych w dokumencie, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. Tekst ten, choć w procesie złożenia oświadczeń przez strony pozostaje wtórny dla rzeczywistej woli stron, w ramach wykładni tych oświadczeń - z uwagi na pewność obrotu - stanowi bazę dla ich interpretacji. Nie jest bowiem możliwe ustalenie woli stron, a w konsekwencji treści dokonanej przez nie czynności prawnej, w oderwaniu od tak doniosłego faktu, jak materialne zwerbalizowanie tych

oświadczeń. Rola pozajęzykowych reguł wykładni, wyeksponowana w art. 65 § 2 k.c., polega przede wszystkim na rozstrzygnięciu wątpliwości interpretacyjnych, jak również potwierdzeniu wyniku wykładni językowej, w odniesieniu do ustalonego zamiaru stron i celu umowy. W procesie tego typu interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu logicznego całego dokumentu, w tym przede wszystkim związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Odbiorca oświadczenia woli może tylko wtedy powołać się skutecznie na swoje jego rozumienie, gdy każdy uczestnik obrotu prawnego, znajdujący się w analogicznej, jak on sytuacji, w szczególności dysponujący takim samym zakresem wiedzy o oświadczeniu i towarzyszących mu okolicznościach, zrozumiałby je tak samo (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 171/97, LEX nr 79942). Art. 65 § 2 k.c. traktuje przy tym o tym, jaki był "zgodny zamiar stron i cel umowy", a nie o tym, jaki był zamiar i cel jednej z jej stron (tak. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 stycznia 2003 r., I CKN 1431/00, LEX nr 77079).

W tak ukształtowanym stanie prawnym nie może budzić wątpliwości to, że zgodnie z § 2 ust. 6 lit a umowy, dla wywołania skutku rozwiązania umowy w tym trybie, konieczne było dokonanie przez powódkę dwóch odrębnych czynności: uprzedzenia o zamiarze rozwiązania umowy z wyznaczeniem trzymiesięcznego terminu do uregulowania zaległości czynszowych i następczego złożenia oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wadliwie twierdzi przy tym w odpowiedzi na apelację powódka, jakoby podstawą do zainicjowania tej procedury mogły być zaległości w innych, niż czynsz, opłatach obciążających najemcę. Analizowany zapis jednoznacznie dotyczy bowiem wyłącznie zaległości czynszowych, zaś § 5 umowy wyraźnie definiował odrębne obowiązki pozwanego: zapłata czynszu oraz ponoszenie innych kosztów związanych z użytkowaniem gruntu. Prawidłowo przyjął również Sąd Okręgowy, co na etapie postępowania apelacyjnego nie było kontestowane, że podstawę skutecznego oświadczenia wynajmującego o rozwiązaniu umowy stanowić mogły wyłącznie te zaległości czynszowe, o których była mowa w piśmie uprzedzającym najemcę o takim zamiarze, a w konsekwencji, że oświadczenie powódki z dnia 20 marca 2014 r. nie mogło skutku takiego wywołać w dacie jego doręczenia pozwanemu, tj. w dniu 26 marca 2014 r.

Nie oznacza to wszakże, że przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku koncepcja prawna, jakoby do rozwiązania umowy, w oparciu o to oświadczenie, doszło w dniu 26 czerwca 2014 r., jest prawidłowa. Jej poprawności wprost przeczy treść tego pisma (k. 45 – 47), jednoznacznie wskazująca na to, że objęte nim oświadczenie woli powódki ukierunkowane było wyłącznie na wywołanie skutku natychmiastowego rozwiązania umowy. To, że powódka chciała w taki sposób umowę rozwiązać, nie może mieć charakteru wyprzedzającego w stosunku do obowiązków, które sama na siebie w umowie przyjęła. Te zaś były jednoznaczne: wezwanie pozwanego do zapłaty zaległego czynszu z wyznaczeniem trzymiesięcznego terminu do jego uregulowania i dopiero w razie jego niewykonania aktualizowała się możliwość złożenia oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy. Skoro zatem poprzednie wezwanie do zapłaty z września 2013 r. nie mogło stanowić podstawy do złożenia oświadczenia z dnia 20 marca 2014 r., a jakiegokolwiek inne wezwanie spełniające wymogi z § 2 ust. 6 lit. a umowy bezspornie nie było przed tym dniem do pozwanego kierowane, to tym samym oczywistym jest, że w dniu 20 marca 2014 r. powódka nie posiadała uprawnienia do rozwiązania umowy w tym trybie.

W takich uwarunkowaniach nie sposób zaakceptować stanowiska Sądu Okręgowego, jakoby pismo z dnia 20 marca 2014 r. wywołać mogło skutek zarówno upomnienia warunkującego rozwiązanie umowy jak i oświadczenia o rozwiązaniu. Zarówno literalna treść tego pisma, jak i jego rozumienie prezentowane w procesie przez strony, do nadawania jemu tego rodzaju znaczenia w żaden sposób nie uprawniały. Nie dostrzegł Sąd Okręgowy, że nawet gdyby uznać, że pismo to stanowiło wezwanie do zapłaty zaległości, to uprawnienie powódki do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy mogłoby hipotetycznie powstać dopiero w dniu 26 czerwca 2014 r. Oświadczenie takie, złożone w tej dacie, lub później niewątpliwie nie istnieje. Sąd Apelacyjny nie dyskwalifikuje przy tym a priori możliwości złożenia w wezwaniu do zapłaty oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym pod warunkiem,

że zaległości czynszowe w terminie trzymiesięcznym nie zostaną uregulowane. Dywagacje na ten temat są wszakże zbędne dlatego, że takiego znaczenia sama powódka pismu temu nie nadawała. Miało ono jednoznaczną treść, wskazującą na wolę jej rozwiązania z dniem 31 marca 2014 r. Nie sposób zatem dociec, w oparciu o jakie empirycznie weryfikowalne, na płaszczyźnie opisanych wyżej zasad wykładni oświadczeń woli, przesłanki, Sąd I instancji nadał jemu charakter oświadczenia woli rozwiązującego tę umowę z dniem 26 czerwca 2014 r.

Kontynuując wywód stwierdzić należy, że jakkolwiek treść uzasadnienia pisma powódki z dnia 20 marca 2014 r. mogłaby stanowić asumpt do zaaprobowania stanowiska Sądu Okręgowego, jakoby podlegało ono kwalifikacji także jako wezwanie do zapłaty zaległości, tym niemniej umknęło temu Sądowi, że skuteczne – z punktu widzenia § 2 ust. 6 lit. a umowy – było tylko takie wezwanie, które wyznaczało trzymiesięczny termin do spłaty zaległości. Tymczasem w piśmie tym powódka wyznaczyła pozwanemu w tym celu termin jedynie 21 dni. W tym kontekście za oczywiście wadliwy uznać należało pogląd powódki zaprezentowany w odpowiedzi na apelację, w której posiłkowała się ona stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w 17 czerwca 2011 r. Powódka nie dostrzega bowiem, że sama podpisała umowę o jasnej i nie budzącej wątpliwości interpretacyjnych treści, w której jej uprawnienie zostało uzależnione od ściśle określonej w niej czynności zachowawczej. Tymczasem, jak wyżej wskazano, jedynym pismem, które to wymogi spełniało, był dokument sporządzony we wrześniu 2013 r., z tym jednak, że – co nie jest aktualnie kwestionowane – nie mógł on stanowić podstawy do rozwiązania umowy po dacie, w której powódka opisane w nim zaległości czynszowe uregulował. A skoro tak, to jej uprawnienie do złożenia takiego oświadczenia od marca 2014 r., bez uprzedniego wezwania do zapłaty i bezskutecznego upływu trzymiesięcznego terminu na spłatę zaległości, w ogóle nie powstało. Dywagacje zatem, czy dokonywane przez nią później czynności mogą być kwalifikowane jako dorozumiane oświadczenie woli w przedmiocie rozwiązania umowy, są całkowicie prawnie irrelevantne.

Nie jest również tak, jak sugeruje odpowiedź na apelację, jakoby do rozwiązania umowy doszło na podstawie zgodnych oświadczeń woli, wyrażonych w sposób dorozumiany. O ile istotnie zachowanie samej powódki, po marcu 2014 r. może być w ten sposób kwalifikowane, o tyle analiza stanowiska pozwanego w żaden sposób nie pozwala na przyjęcie, iż również jego wolą było wywołanie tego rodzaju skutku. Ostrożność w ocenie koncepcji powódki nakazuje już choćby fakt, że tego rodzaju poglądów nie prezentowała ona w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, konsekwencje stojąc na stanowisku, że umowa uległa rozwiązaniu w terminie określonym w piśmie z dnia 20 marca 2014 r. Powódka całkowicie pomija, że z uzewnętrznionego w tym zakresie stanowiska pozwanego jednoznacznie wynika, że na zakończenie umowy nie wyrażał on zgody (vide: pismo z dnia 8 kwietnia 2014 r. k. 51 -52) i tak też wówczas jego stanowisko rozumiała powódka, o czym świadczy jej pismo z dnia 17 kwietnia 2014 r. (k. 53- 54). Stanowisko pozwanego było w tym zakresie konsekwentne i prezentowane było w toku całego procesu. Nie jest również tak, jakoby w aktach sprawy znajdował się protokół z czynności odbioru przez powódkę przedmiotu umowy z dnia 30 kwietnia 2014 r. W materiale procesowym ujawnione zostało bowiem wyłącznie jednostronne oświadczenie pracownika powódki E. R., sporządzone na druku protokołu zdawczo – odbiorczego (k.66) i to tym oświadczeniem objęte zostało stwierdzenie autorki tego dokumentu, że pozwany zadeklarował wydanie nieruchomości za 1,5 miesiąca. Pozwany dokumentu tego nie podpisał. Twierdzenie zatem, jakoby materiał procesowy uprawniał do nadania temu oświadczeniu pracownika powódki waloru wiarygodności, tej natury, który uprawnia do nadania temu oświadczeniu przymiotu ustalonego faktu, nie znajduje usprawiedliwionych podstaw w określonych w art. 233 1 k.p.c. zasadach oceny dowodów.

W konsekwencji, uznając za uzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 65 k.c., przyjąć należało, że strony wiązała umowa najmu aż do upływu terminu na jaki została zawarta, tj. do dnia 1 lutego 2016 r. Tym samym powództwo, w zakresie zasądzonego przez Sąd I instancji świadczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej przedmiotu za okres od dnia 4 lipca 2014 r. do dnia 10 sierpnia 2014 r., w kwocie 6.061,44 zł., musiało podlegać oddaleniu. Za ten czas powódka mogła domagać się od pozwanego wyłącznie czynszu najmu określonego umową, lecz na przeszkodzie w jego zasądzeniu stał przepis art. 321 § 1 k.p.c. Wyraża on fundamentalną dla procesu cywilnego zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (ne eat iudex ultra petita partium), a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) orzec min. o czymś jakościowo innym. Niewątpliwie zaś roszczenie o zapłatę czynszu ma, w

stosunku do dochodzonego przez powoda pozwem, charakter odrębny, zarówno w zakresie podstawy prawnej, jak i faktycznej.

Dla wyczerpania krytyki stanowiska Sądu Okręgowego w analizowanej kwestii podkreślić należy, że roszczenie to nie mogłoby być uwzględnione w ogóle lub co najmniej w takim rozmiarze jak to przyjął ten Sąd, nawet gdyby hipotetycznie założyć, że od dnia 26 czerwca 2014 r. pozwany korzystał z przedmiotowej nieruchomości w sposób bezumowny. Z niezrozumiałych przyczyn, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku rozgraniczone zostały - w znaczeniu prawnym - roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości objętej umową i jej pozostałej części. Tymczasem w obu tych przypadkach podstawę tą stanowi norma art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. Przepis ten wyłącza - w zakresie wymienionych w nim roszczeń - inne podstawy odpowiedzialności posiadacza wobec właściciela (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2000 r., UN IV CKN 1159/00, "Wokanda" 10/2000 poz.8). Jak jednolicie przyjmuje się przy tym w judykaturze i nauce prawa, zarówno powstanie 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. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. w szczególności T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio - actio negatoria), Warszawa 1969, s. 188 i 189, oraz uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, zasada prawna - OSNCP 1984, z. 12, poz. 209, i z dnia 7 stycznia 1998 r. CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 i wyroki tego Sądu z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680 i z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75, LEX nr 7707). Wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (por. w szczególności orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 17 czerwca 1957 r. 2 CR 202/56, OSN 1959/I, poz. 11, z dnia 24 października 1972 r. III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 102, z dnia 18 kwietnia 1974 r. III CZP 20/74, OSNCP 1974, nr 12, poz. 208; z dnia 4 grudnia 1980 r. II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171, z dnia 7 stycznia 1998 r. CZP 62/97, i z dnia 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00, LEX nr 52680). Jego wymagalność, stosownie do dyspozycji art. 455 k.c., aktualizuje się po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia.

Wadliwe było w tym kontekście nadanie znaczenia prawnego § 8 ust. 5 umowy, przewidującego stawki za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu. Zapis ten, jako sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym art. 224 § 2 k.c., jest w całości nieważny, na podstawie art. 58 § 1 k.c. Nie jest bowiem dopuszczalne określenie w umowie podstaw do ustalenia należności, która ma charakter bezumowny. Pozostaje to w oczywistej sprzeczności z istotą takiego roszczenia. Strony mogą oczywiście określić w umowie określone sankcje, które dotyczyć będą jednej z nich na wypadek niewykonania umowy. Dotyczyć to może wszakże wprost niewykonania umowy, a nie skutków wynikających z takiego niewykonania. W zakresie umowy najmu, podstawowym obowiązkiem najemcy, jest zwrot jej przedmiotu wynajmującemu po zakończeniu umowy (art. 675 § 2 k.c.), zaś fakt późniejszego używania rzeczy jest jedynie efektem, skutkiem, niewykonania tego obowiązku. Instytucją stosowaną w umowach najmu jest zastrzeżenie kary umownej na wypadek uchybienia przez najemcę obowiązkowi z art. 675 § 2 k.c. W realiach niniejszej sprawy, zważywszy na stanowiska procesowego obu stron, brak było jakichkolwiek podstaw do nadania treści § 8 ust. 5 umowy takiego właśnie charakteru.

Jak wyżej wyjaśniono, powódka mogłaby domagać się tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powoda z nieruchomości wyłącznie równowartości tego, co uzyskałaby w realiach rynkowych, gdyby nieruchomość tą oddała do umownego używania. Aktualizowało to obowiązek przejawienia przez powódkę aktywności procesowej, której w pełni nie sprostała, narażając się na konsekwencje określone w normie art. 6 k.c. W szczególności, nie przedstawiła ona jakichkolwiek dowodów - poddających się empirycznej weryfikacji - z których wynikałoby, jaką kwotę uzyskałaby, gdyby przedmiotową nieruchomość, w okresie objętym pozwem, wynajęła. Jak przy tym wynika z akt sprawy, w pozwie powódka co prawda zgłosiła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność stawki wynagrodzenia, jednak dotyczył on wyłącznie tej części nieruchomości, co do której powództwo zostało oddalone (vide: wniosek dowodowy k. 3, w żaden sposób nie zmodyfikowany w toku dalszego postępowania). Oczywiście wadliwe uważała ona bowiem, że wystarczające jest odwołanie się w tym zakresie do treści § 8 ust. 5 umowy.

Podkreślenia przy tym wymaga, że nie jest wykluczone posiłkowanie się przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy wysokością czynszu obowiązującą w trakcie realizacji umowy, która tej rzeczy dotyczyła. Po pierwsze jednak wchodzić w grę mogłaby wyłącznie stawka czynszu netto, po drugie zaś samo powołanie się na nią nie mogłoby być decydujące: konieczne jest bowiem wykazanie, że taki czynsz mógłby być uzyskiwany także w okresie, którego żądanie dotyczy.

Za nieuzasadnioną uznać natomiast należało apelację w części, w jakiej pozwany kwestionował obowiązek zapłaty kwoty 4593,27 zł. tytułem należności za energię elektryczną. Podkreślenia w tej materii na wstępie wymaga, że stanowisko skarżącego uległo obecnie znaczącej modyfikacji: nie popiera on już bowiem pierwszoplanowego od początku trwania procesu zarzutu, jakoby z umowy w ogóle nie wynikał obowiązek regulowania tych należności, formułując wyłącznie zarzut, że faktury, którymi z tego tytułu został obciążony, są zawyżone i nie odzwierciedlają rzeczywistego zużycia energii elektrycznej przez niego.

Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, 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 (tak min. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia: 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906 i 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, LEX nr 172176). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Odnosząc przedstawione wyżej poglądy prawne do realiów niniejszej sprawy, zarzut poczynienia przez Sąd Okręgowy wadliwych ustaleń faktycznych uznać należało za sformułowany w sposób oczywiście nie odpowiadający przedstawionym wyżej wymogom. Powód w istocie rzeczy poprzestał bowiem na głośnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie poddając krytycznej analizie stanowiska Sądu I instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego. Całkowite pominięcie tych okoliczności i dowodów, które przemawiają na jego niekorzyść, odbiera jego stanowisku walor komplementarności, a tym samym czyni je bezzasadnym.

Pozwany nie dostrzega, że jego koncepcja jest co do zasady wewnętrznie sprzeczna: albo bowiem faktury były zawyżone, a zatem nie odzwierciedlały odczytu liczników zainstalowanych na nieruchomości, albo też były z tymi odczytami zgodne, lecz obejmowały one zużycie energii także przez inne, niż pozwany, osoby. Symptomatyczne jest przy tym, że w odpowiedzi na pozew w ogóle nie twierdził on, jakoby swoje zastrzeżenia w związku z wysokością obciążeń z tego tytułu zgłaszał powódce, a nadto, że z odbiorników energii na tej nieruchomości korzystały także osoby trzecie. Mówiąc o interwencjach pozwanego i jego syna u powódki w związku z zawyżeniem rachunków, pozwany powołuje się w apelacji na świadków, których z imienia i nazwiska nie identyfikuje. Podobny zabieg czyni w odniesieniu do tezy, jakoby pracownicy pozwanej zeznali, że z energii elektrycznej korzystali także mieszkańcy wsi B.. Sąd Apelacyjny analizując zeznania wszystkich przesłuchanych w sprawie osób, tego rodzaju treści się w nich nie doszukał. Twierdzenie to jest zatem całkowicie głośne. Pozwany sam przyznał już w odpowiedzi na pozew, co trafnie zaakcentował Sąd I instancji, że cały teren, na którym zlokalizowane były odbiorniki energii elektrycznej, za których zużycie został obciążony, był przez niego zabezpieczony i dozorowany przez stróża oraz psa. Jeśli zatem hipotetycznie doszło do tego rodzaju zachowań osób trzecich, które skutkowały wyższym zużyciem energii, niż to,

które generował sam pozwany, to wyłącznie jego obciążać mogą skutki takiego stanu rzeczy. Sam skarżący wskazuje, że częściowo regulował należności z tego tytułu tyle tylko, że zupełnie nieweryfikowalne jest jego stanowisko, jakoby zużył energię wyłącznie o tej wartości, które dobrowolnie opłacił. Nie sposób w istocie rzeczy dociec, na jakiej podstawie faktycznej pozwany oczekuje, że jego obowiązek z tego tytułu, w sytuacji, gdy nie twierdzi obecnie, że został obciążony kwotą inną, niż wynikająca z odczytu licznika, a nadto, że rejestrował on zużycie energii na całej nieruchomości, którą on zabezpieczał, zostanie ograniczony do kwot, które dobrowolnie zapłacił, skoro adekwatność tych wpłat do zużycia energii przez pozwanego jest całkowicie nieweryfikowalna. Podpisując umowę i przyjmując obowiązek zapłaty za energię pozwany wiedział, w jaki sposób wielkość zużycia będzie ustalana. Mógł zatem podjąć działania w kierunku np., zainstalowania podlicznika, rejestrującego zużycie wyłącznie na terenie który zajmował. W tych zatem uwarunkowaniach, formułowane w apelacji twierdzenia nie mogą być kwalifikowane inaczej, niż tylko jako wyartykułowane na jej użytek.

Konkludując przedstawione wyżej rozważania Sąd Apelacyjny doszedł do końcowego wniosku, że zasądzeniu na rzecz powódki podlegać mogła wyłącznie kwota 4.593,27 zł. wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od poszczególnych kwot częściowych od dat wymagalności ustalonych przez Sąd I instancji, a którego to ustalenia apelacja nie kwestionowała.

Konsekwencję zmiany zaskarżonego wyroku co do istoty sporu, stanowiła konieczności jego modyfikacji także w zakresie kosztów postępowania, a to z uwagi na zmianę proporcji, w jakich każda ze stron utrzymała się ze swoim stanowiskiem procesowym: powódka wygrał proces w około 12%, zaś pozwani w około 88%. Koszty powódki, jak prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy, zamknęły się kwotą 8.755 zł., z czego 12% to kwota 1.050,60 zł. Z kolei koszty pozwanego wyniosły 3.617 zł., a zatem 88% tej sumy to kwota 3.182,96 zł. Wzajemna kompensata tak ustalonych wartości skutkowałą zasądzeniem od powódki na rzecz pozwanego z tego tytułu, stosownie do wynikającej z art. 100 zd. 1 k.p.c. zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów, kwoty 2.132,36 zł.

Z tych wszystkich przyczyn konieczne było wydanie wyroku reformatorycznego o treści jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie apelacja pozwanego jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c., stosunkowo rozdzielając między stronami te koszty, przy uwzględnieniu, że w stosunku do wartości przedmiotu zaskarżenia powódka wygrała postępowanie odwoławcze w około 65%, zaś pozwany w około 35%. Koszty powódki ograniczyły się do wynagrodzenia jego pełnomocnika w kwocie 3.600 zł., ustalonego w stawce minimalnej, w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz.U.2015.1804. (obowiązek stosowania przepisów tego rozporządzenia w postępowaniu odwoławczym uzasadnia jego § 21), z czego powód może domagać się 65% tej kwoty, tj. 2.340 zł. Z kolei koszty pozwanego, obok tożsamej pozycji, objęły również kwotę 866 zł. uiszczoną tytułem opłaty sądowej od apelacji. Łącznie wyniosły one zatem 4.466 zł., z czego 35% to kwota 1563,10 zł. Wzajemne rozrachowanie tak określonych należności skutkowało rozstrzygnięciem, jak w punkcie III wyroku.

SSA A. Kowalewski SSA M. Gawinek SSO del. A. Bednarek-Moraś