

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I AGa 27/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	Katarzyna Mitan

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni (...) w K.

przeciwko T. D.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 listopada 2020 r. sygn. akt IX GC 466/19

1. **oddala obie apelacje;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1350 zł (tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I AGa 27/21

UZASADNIENIE

Pozwem z 27 lutego 2015 r. strona powodowa (...) Spółdzielnia (...) w K. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej T. D. kwoty 203.512,13 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od poszczególnych kwot składających się na należność główną, a także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że strony łączyła umowa najmu. Wobec zaległości czynszowych strona powodowa wypowiedziała pozwanej umowę najmu. Pomimo tego pozwana nie wydała przedmiotu najmu. Strona powodowa uzyskała tytuł egzekucyjny, nakazujący pozwanej opuszczenie i opróżnienie przedmiotu najmu. Żądanie pozwu obejmował odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotu najmu.

Sąd Okręgowy w K.wydał w dniu 20 marca 2015 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt (...)) uwzględniając to powództwo. W sprzeciwie od tego nakazu pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu wg norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu było zawyżone, albowiem strona powodowa bezzasadnie przyjęła dwukrotność stawki czynszowej, a nadto przy ustaleniu wysokości odszkodowania powinien być uwzględniony fakt, że w wyniku pożaru wynajmowane hale zostały uszkodzone, w pomieszczeniach odcięto media, zablokowano pozwanej dostęp do pomieszczeń. Ponadto pozwana podniosła zarzut potrącenia obejmujący jej wzajemną wierzytelność w wysokości 81.641,57 zł z tytułu nakładów poniesionych przez pozwaną na nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 8 czerwca 2018 r. (sygn. akt (...))Sąd Okręgowy w K.oddalił powództwo (pkt I), zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 10.817 zł tytułem kosztów procesu (pkt II) i nakazał ściąganie od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.949,55 zł tytułem kosztów opinii biegłego (pkt III).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo było bezzasadne. Bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu jest instytucją nieznaną prawu cywilnemu. Pozwana nie odniosła żadnych korzyści z przedmiotu dzierżawy, a wręcz poniosła z tego tytułu straty. To po stronie powodowej powstał dług względem pozwanej z tytułu poniesionych nakładów. Z uwagi jednak na bezzasadność powództwa zarzut potrącenia nie został rozpatrzony. Zbędne było również rozpatrzenie zarzutu powagi rzeczy osądzonej.

Na skutek apelacji strony powodowej Sąd Apelacyjny w K.wyrokiem z dnia 20 marca 2019 r. sygn. akt(...) uchylił wyrok z dnia 8 czerwca 2018r. i sprawę przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Wskazał, że z uzasadnienia wyroku nie wynika nawet, z jakich przyczyn Sąd nie uwzględnił powództwa. Sąd drugiej instancji zwrócił ponadto uwagę, że wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji instytucja wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania została uregulowana w Kodeksie cywilnym. Kwestia ograniczeń pozwanej w korzystaniu z nieruchomości po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu nie mogła mieć żadnego znaczenia dla wysokości wynagrodzenia dochodzonego przez stronę powodową. Utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości również nie mogły mieć doniosłości prawnej. Tut. Sąd wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy powinien ustalić wysokość wynagrodzenia przysługującego stronie powodowej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres dochodzony pozwem i powinien rozważyć skuteczność i zasadność złożonego zarzutu potrącenia w powiązaniu z zapisami § 8 umowy najmu oraz z uwzględnieniem zarzutu przedawnienia podniesionym przez stronę powodową w zakresie nakładów poniesionych na tzw. magazyn na rampie, a nadto Sąd Okręgowy powinien rozważyć, czy naruszenie posiadania pozwanej miało wpływ na zasadność dochodzonego roszczenia za ten okres.

W piśmie procesowym z dnia 31 sierpnia 2020 r. strona powodowa sprecyzowała, że żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmowało okres od 1 września 2012 r. do 8 października 2014 r.

Zaskarżonym aktualnie wyrokiem z dnia 18 listopada 2020r. sygn. akt IX GC 466/19, Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od T. D. na rzecz (...) Spółdzielni (...) w K. kwotę 83.681 zł z odsetkami liczonymi od dnia 5 listopada 2014 r., przy czym do dnia 31 grudnia 2015 r. odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych, a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (pkt I), oddalił w pozostałej części powództwo (pkt II), zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 6.228,29 zł tytułem kosztów procesu (pkt III) i nakazał ściąganie od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezesa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 2.920,23 zł tytułem części wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt IV).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 listopada 2005 r. strony zawarły umowę, na podstawie której strona powodowa oddała pozwaną w najem pomieszczenia i plac położone w K. przy ul. (...). W § 8 umowy postanowiono m. in., że pozwana mogła rozliczyć nakłady po uzyskaniu zgody strony powodowej w drodze porozumienia po zaakceptowaniu przez stronę powodową kosztorysu dotyczącego modernizacji.

W listopadzie 2011 r. w hali wynajmowanej przez pozwaną wybuchł pożar. Po pożarze strona powodowa przeprowadziła prace naprawcze, przy czym strony spierały się co do charakteru i skuteczności tych prac.

Aneksem nr (...) z 20 kwietnia 2012 r. do umowy najmu wyłączono z przedmiotu najmu pomieszczenia magazynowe (rampę) i ustalono nową, miesięczną stawkę czynszu w łącznej wysokości 4.102 zł netto.

Pismem z dnia 24 maja 2012 r. strona powodowa złożyła pozwaną oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia z powodu zaległości ze spłatą czynszu przekraczającą 2 pełne miesiące (§ 4 pkt 4 umowy) i zwróciła się o przygotowanie do odbioru przedmiotu najmu na dzień 31 maja 2012 r. Pozwana nie wydała przedmiotu najmu, kwestionując skuteczność wypowiedzenia umowy najmu.

W konsekwencji strona powodowa wytoczyła powództwo o wydanie nieruchomości. Wyrokiem z 3 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy dla K.w K.Wydział IV Gospodarczy uwzględnił powództwo (sygn. akt(...))Apelacja pozwaną od wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w K.Wydział XII Gospodarczy- Odwoławczy z 17 września 2014r. (sygn. akt(...))

W dniu 9 października 2014 r. strony spisały protokół zdawczo- odbiorczy potwierdzający wydanie nieruchomości na rzecz strony powodowej.

Po wypowiedzeniu umowy najmu strona powodowa powiadomiła pozwaną, że naliczy jej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W konsekwencji strona powodowa wystawiała pozwaną co miesiąc faktury VAT z tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na kwotę 8.204 zł za miesiąc. Strona powodowa wystawiła pozwaną m. in. faktury za okres od 1 września 2012 r. do 8 października 2014 r. na łączną kwotę 203.512,13 zł, objętą żądaniem pozwu.

Pismem z 31 października 2014 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 203.512,13 zł w terminie do dnia 4 listopada 2014 r. Pozwana nie uregulowała należności.

W czasie obowiązywania umowy najmu strony skompensowały określone nakłady, poniesione przez pozwaną, a wynikające z faktur VAT wystawionych stronie powodowej (f- ry nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)) i (...)) z należnościami czynszowymi.

Porozumienie w przedmiocie nakładów zostało potwierdzone w notatce służbowej z 20 lutego 2012 r. Na podstawie tego porozumienia strona powodowa zgodziła się na potrącenie z czynszem nakładów poniesionych przez pozwaną z tytułu „witryny i dozownika do mydła”. Porozumienie to nie dotyczyło rzekomych nakładów na nieruchomość objętych zarzutem potrącenia. Pozwana twierdziła, że poniosła jeszcze nakłady m. in. z tytułu remontu „pomieszczenia na rampie”, odnowienia drzwi i wystawienia rurki. Strona powodowa nie uznała tych roszczeń, przy czym zobowiązała pozwaną do przedstawienia konkretnych kosztorysów i dokumentów finansowych (faktur) na potwierdzenie poniesienia rzekomych nakładów. Po otrzymaniu tych dokumentów strona powodowa miała je poddać analizie i podjąć decyzję co do ewentualnego ich uznania. Pomimo podjętych ustaleń pozwana przedłożyła jedynie sporządzoną przez nią kalkulację dotyczącą nakładów „na rampie”, przy czym nie miała ona formy kosztorysu, a nadto nie była poparta żadnymi dokumentami finansowymi, w tym fakturami źródłowymi.

Wierzytelności pozwaną z tytułu nakładów poniesionych przez pozwaną z tytułu „witryny i dozownika do mydła” zostały potrącone z wierzytelnościami strony powodowej z tytułu czynszu.

Pozwana była pozbawiona posiadania nieruchomości w okresie od 30 listopada 2012 r. do 26 kwietnia 2013 r. w wyniku zablokowania przez stronę powodową dostępu do nieruchomości, a to w następujących okolicznościach. Najpierw pozwana w obawie przed uniemożliwieniem jej korzystania z pomieszczeń zablokowała drzwi do pomieszczeń swoimi samochodami. Następnie w dniu 30 listopada 2012 r. strona powodowa zastawiła samochody paletami z kostką brukową tak, że pozwana nie mogła przestawić swoich pojazdów i odblokować wejścia do pomieszczeń.

Przed Sądem Rejonowym w N. V Wydział Gospodarczy (sygn. akt (...)) toczyło się postępowanie z powództwa (...) Spółdzielni (...) w K. przeciwko T. D. o zapłatę kwoty 56.057,02 zł tytułem czynszu z umowy najmu łączącej strony, a także tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości po rozwiązaniu umowy najmu (za okres od czerwca do sierpnia 2012 r.).

Wyrokiem z 15 kwietnia 2016 r. Sąd uwzględnił powództwo w części. Sąd m. in. uznał co do zasady roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od czerwca do sierpnia 2012 r., przy czym na podstawie opinii biegłego uznał, że wynagrodzenie możliwe do uzyskania za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości wyniosło łącznie 5.900,90 zł, a nie 10.090,92 zł za każdy miesiąc.

Na skutek apelacji T. D. od powyższego wyroku Sąd Okręgowy w K.XII Wydział Gospodarczy- Odwoławczy wyrokiem z 21 listopada 2017 r. (sygn. akt (...)) zmienił zaskarżony wyrok wyłącznie w zakresie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy uznał, że ustalenia faktyczne i ocena prawa zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego w N. V Wydział Gospodarczy (sygn. akt (...)) z 15 kwietnia 2016 r. i uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w K.XII Wydział Gospodarczy- Odwoławczy z 21 listopada 2017 r. (sygn. akt (...)) nie wiązały go. Odwołując się do orzecznictwa Sądów powszechnych przyjął, że związanie wynikające z art. 365 § 1 kpc dotyczy wyłącznie sentencji prawomocnego wyroku, a nie jego uzasadnienia. W przypadku roszczenia o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za kolejny okres w stosunku do okresu objętego już prawomocnym wyrokiem nie sposób założyć, że wysokość wynagrodzenia została już wiążąco ustalona w prawomocnym wyroku, skoro wysokość wynagrodzenia może różnie się kształtować i Sąd jest zobowiązany ponownie ustalić m. in. wysokość tego wynagrodzenia. Powyższe wyroki nie miały charakteru prejudycjalnego. Zdaniem Sądu Okręgowego wiązały go jednak skutki prawomocności wynikające z sentencji wyroku Sądu Rejonowego dla K.w K.Wydział IV Gospodarczy z 3 lipca 2013 r. (sygn. akt(...)), zgodnie z którą uwzględniono powództwo o wydanie nieruchomości po rozwiązaniu umowy najmu z 30 listopada 2005 r. Sąd wskazał, że pozwana otrzymała oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w dniu 25 lipca 2012 r, a zatem wypowiedzenie było skuteczne z dniem 25 lipca 2012 r. Niesporne było, że bezpośrednio po wypowiedzeniu umowy najmu pozwana nie wydała nieruchomości stronie powodowej, co zostało zresztą potwierdzone w wyroku z dnia 3 lipca 2013 r. Pozwana wydała stronie powodowej nieruchomość dopiero w dniu 9 października 2014 r., co również było niesporne i wynikało z protokołu zdawczo- odbiorczego z 9 października 2014 r. Niesporne było również, że pozwana była w posiadaniu i korzystała z nieruchomości w okresie po wypowiedzeniu umowy najmu. Sporny był jedynie okres od 30 listopada 2012 r. do 26 kwietnia 2013 r. Sąd zwrócił ponadto uwagę, że jeżeli korzystanie przez pozwaną z nieruchomości było utrudnione (co zarzucała pozwana), to nie było przeszkód, aby zwróciła nieruchomość stronie powodowej, czego jednak nie uczyniła aż do 9 października 2014r.

Odwołując się do o art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc w zw. z art. 230 kc Sąd wskazał, że właścicielowi (stronie powodowej) przysługuje względem posiadacza zależnego (pozwanej) m. in. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Wynikające z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc w zw. z art. 230 kc wynagrodzenie należne stronie powodowej powinno zdaniem Sądu Okręgowego odpowiadać wynagrodzeniu, jakie pozwana musiałaby zapłacić stronie powodowej, gdyby strony łączyła umowa najmu. Wynagrodzenie ustala się zatem przy uwzględnieniu stawek rynkowych. Zwykle miarodajną stawką jest stawka wynikająca z umowy. W aneksie nr (...) z 20 kwietnia 2012 r. do umowy najmu ustalono nową, miesięczną stawkę czynszu w łącznej wysokości 4.102 zł netto i to przy uwzględnieniu stanu lokalu po pożarze. Z opinii biegłego sądowego P. T. wynikało ponadto, że wysokość czynszu obowiązująca strony na podstawie

umowy najmu (a ściślej poszczególne stawki odnoszące się do poszczególnych pomieszczeń, składające się na kwotę 4.102 zł) nie odbiegała zasadniczo od średnich stawek czynszowych za porównywalne nieruchomości. Uzasadniało to uwzględnienie roszczenia z wyłączeniem okresu od 30 listopada 2012 r. do 26 kwietnia 2013 r. W tej części Sąd uznał roszczenie za niezasadne. W tym okresie pozwana była bowiem pozbawiona posiadania nieruchomości w wyniku zablokowania przez stronę powodową dostępu do nieruchomości. Zdaniem Sądu pierwszej instancji to strona powodowa zablokowała dostęp do nieruchomości blokując pojazdy pozwanej, a tym samym dostęp do placu i pomieszczeń. Sąd Okręgowy opowiedział się za poglądem, że pozbawienie pozwanej posiadania nieruchomości nie uprawniało strony powodowej do otrzymania wynagrodzenia za wskazany wyżej okres. Fakt, że strona powodowa miała skorzystać z ustawowego prawa zastawu na ruchomościach nie dawał wystarczających podstaw do zablokowania dostępu do nieruchomości, skoro zastaw dotyczy rzeczy ruchomych, a nie pozbawienia posiadania nieruchomości.

W konsekwencji Sąd Okręgowy wskazał, że na kwotę 83.681 zł składało się wynagrodzenie za wrzesień, październik, listopad 2012 r. (3 x 4.102 zł), za 4 dni kwietnia 2013 r. (547 zł), za okres od maja 2013 r. do września 2014 r. (17 x 4.102 zł) i za 8 dni października 2014 r. (1.094 zł)..

Za niezasadny Sąd uznał podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia wzajemnej wierzytelności w wysokości 81.641,57 zł z tytułu nakładów na nieruchomość. Rzekoma wzajemna wierzytelność pozwanej nie była po pierwsze wymagalna. Termin zapłaty rzekomych zobowiązań strony powodowej z tytułu nakładów poniesionych przez pozwaną nie był oznaczony. W konsekwencji stosownie do art. 455 kc świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Pozwana nie wzywała strony powodowej do zapłaty należności w wysokości 81.641,57 zł. Po drugie, Sąd Okręgowy ocenił zasadność zarzutu potrącenia w kontekście treści § 8 umowy najmu. W § 8 umowy postanowiono zaś m. in., że pozwana mogła rozliczyć nakłady po uzyskaniu zgody strony powodowej w drodze porozumienia po zaakceptowaniu przez stronę powodową kosztorysu dotyczącego modernizacji. Z poczynionych ustaleń faktycznych wynikało, że strony nie zawarły porozumienia w sprawie pokrycia przez stronę powodową rzekomych nakładów na nieruchomość poniesionych przez pozwaną. Pozwana nawet nie przedstawiła stronie powodowej kosztorysu rzekomych nakładów i faktur źródłowych. Jedyne porozumienie w przedmiocie nakładów zostało potwierdzone w notatce służbowej z 20 lutego 2012 r. Na podstawie tego porozumienia strona powodowa zgodziła się jedynie na potrącenie z czynszem nakładów poniesionych przez pozwaną z tytułu „witryny i dozownika do mydła” (nakłady te zostały już rozliczone z czynszem). Pozwana przedłożyła jedynie sporządzoną przez nią kalkulację dotyczącą nakładów „na rampie”, przy czym nie miała ona formy kosztorysu, a nadto nie była poparta żadnymi dokumentami finansowymi, w tym fakturami źródłowymi.

Po trzecie, pozwana nie wykazała wysokości rzekomo poniesionych nakładów. Jak wskazano już wyżej przy ocenie dowodu z opinii biegłego sądowego, pozwana nie zaoferowała dowodów, na podstawie których możliwe byłoby ustalenie czy i w jakiej wysokości poniosła nakłady. Po czwarte, roszczenie pozwanej w zakresie nakładów poniesionych na pomieszczenia na rampie było przedawnione. Roszczenie o zwrot nakładów przedawnia się bowiem z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 kc). Pomieszczenie na rampie zostało wyłączone z umowy najmu i tym samym oddane stronie powodowej na mocy aneksu nr (...) z dnia 20 kwietnia 2012 r. W konsekwencji roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 20 kwietnia 2013 r.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo w zakresie kwoty 83.681 zł (pkt I wyroku). O odsetkach od kwoty 83.681 zł orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc i art. 482 § 1 kc przy uwzględnieniu treści ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu powołano art. 100 k.p.c.

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Strona powodowa zaskarżyła orzeczenie w części oddalającej powództwo w zakresie kwoty 19.963,06 zł tj w części w jakiej sąd pierwszej instancji oddalił żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 30 listopada 2012zł do 26 kwietnia 2013r. .

Powodowa spółdzielnia zarzuciła:

1. Błąd w ustaleniach faktycznych:

a) polegający na mylnym przyjęciu, że w okresie od dnia 30 listopada 2012 r. do dnia 26 kwietnia 2013 r. pozwana była pozbawiona posiadania nieruchomości, co zostało równoznacznie uznane z brakiem bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki = podczas gdy w rzeczywistości pozwana w tym okresie korzystała z zajmowanych przez siebie bezumownie pomieszczeń, nieprzerwanie jak posiadacz zależny i zgodnie z zakresem tego posiadania, chociażby poprzez składowanie tam należących do pozwanej rzeczy ruchomych (w tym elementów produkcyjnych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą) i mimo wezwań otrzymywanych od powódki oraz faktu bezprawnego zajmowania dawnego przedmiotu najmu nie opróżniła i nie wydała nieruchomości (ani we wskazanym, ani w późniejszym okresie), mimo, że zobowiązana była to uczynić nie później jak z dniem 31 maja 2012r. – nieruchomość wydała dopiero w dniu 9 »października 2014 r., władając nią bezumownie w całym wskazanym okresie.

b) polegający na mylnym przyjęciu, iż fakt, że to pozwana swoimi pojazdami, jako pierwsza zastawiła wejście do zajmowanego bezumownie dawnego przedmiotu najmu - był bez znaczenia, gdyż była to wyłączna decyzja pozwanej, którą gdyby nie nastąpiła blokada dokonana przez stronę powodową, mogłaby (pozwana) w każdym czasie odblokować sobie wejście do pomieszczeń, podczas gdy fakt ten miał istotne znaczenie jako działanie dalece bezprawne dokonane przez pozwaną na prywatnym terenie powódki w sytuacji, w której pozwana nie miała już żadnych praw do przedmiotowej nieruchomości. Takie działanie pozwanej stanowiło faktycznie przejaw samowolnej kontynuacji posiadania zależnego i zmierzało do uniemożliwienia powódce odebrania nieruchomości i opróżnienia dawnego przedmiotu najmu pozwanej,

alternatywnie strona powodowa zarzuciła:

2. naruszenie prawa materialnego to jest art. 345 oraz 343¹ k.c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie faktu, że w stosunku do ochrony władania lokalem odpowiednie zastosowanie mają przepisy materialne dotyczące ochrony posiadania, a posiadanie przywrócone należy uznać za nieprzerwane. Pozwana dopiero 1,5 roku później wydała nieruchomość co wskazuje na wolę wykonywania faktycznego władztwa .

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie obowiązku zapłaty przez pozwaną na rzecz powódki kwoty łącznej kwoty 103.644,06zł (tj, sumy kwoty wskazanej w punkcie I zaskarżonego wyroku, oraz kwoty 19.96306 PLN stanowiącej wynik mnożenia ustalonej przez Sąd I instancji stawki czynszu miesięcznego w wysokości 4.102,00 zł przez okres od dnia 30 listopada 2012 r. do dnia 26 kwietnia 2013 r,) wraz z odsetkami liczonymi od dnia 5 listopada 2014 r., przy czym do dnia 31 grudnia 2015 r. odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych, a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki są naliczane w wysokości ustawowej za opóźnienie.

Pozwana zaskarżyła wyrok w punkcie I w części w jakiej Sad uwzględnił powództwo w kwocie 71.375 zł (tj powyżej kwoty 12.306 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zawartego w punkcie III wyroku).

T. D. zarzuciła:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 225 k.c. w związku z art. 671 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i zastosowanie, które skutkowało przyjęciem, że możliwe jest jednoczesne skorzystanie z ustawowego prawa zastawu na wszystkich rzeczach wniesionych do przedmiotu najmu, sprzeciwianie się usunięciu rzeczy obciążonych zastawem z przedmiotu najmu oraz domaganie się za ten czas odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podczas gdy niemożliwym było, aby Skarżąca mogła zaprzestać tak pojmowanego korzystania z nieruchomości poprzez opróżnienie przedmiotu najmu;

b) art. 670 k. c. poprzez jego błędną interpretację, która skutkowałą uznaniem, że Powódka miała prawo od czerwca 2013 roku sprzeciwić się usunięciu rzeczy obciążonych zastawem, podczas gdy w tym dniu nie istniały już zaległości czynszowe, z którymi najemca zalegał nie dłużej niż rok.

2. Błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że niesporne między stronami było, iż skarżąca była w posiadaniu i korzystała z nieruchomości w okresie po wypowiedzeniu umowy najmu aż do dnia 9 października 2014 roku, poza spornym okresem od dnia 30 listopada 2012 roku do dnia 26 kwietnia 2013 roku, podczas gdy już w sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wskazywała, że korzystanie z przedmiotu najmu po 26 kwietnia 2013 roku aż do 9 października 2014 roku było ograniczone nie tylko z powodu braku dostępu do mediów, ale także z powodu wciąż trwającego zablokowania wejścia do budynku;

2. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art 100 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (dalej: u.k.s.s.c.) poprzez jego niezastosowanie i obciążenie Skarżącej kosztami procesu w sytuacji, gdy Skarżąca na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w K., IX Wydział Gospodarczy z dnia 17 grudnia 2015 roku, sygn. akt(...) została zwolniona od kosztów sądowych w całości. Nadto obciążanie pozwanej stosunkowo do wyniku sprawy nie było uzasadnione wobec wysokiej wartości przedmiotu sporu,

b) art 100 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że w niniejszej sprawie powinno dojść do stosunkowego rozdzielenia kosztów między Stronami zgodnie ze stopniem uwzględnienia powództwa, w sytuacji gdy powództwo zostało w większej części oddalone, a wartość sporu wykazana przez stronę powodową była wygórowana a co za tym idzie, koszty powstałe w postępowaniu w dużej mierze spowodowane były niezasadną wysokością przedmiotu sporu.

Pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od Skarżącej na rzecz Powoda wyłącznie kwoty 12.306,00 zł, a w pozostałym zakresie oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wniosła też o zastosowanie art. 102 k.p.c.

Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Jakkolwiek pozwana podnosiła w sprzeciwie ograniczoną funkcjonalność rzeczy z uwagi na odcięcie dostępu do energii elektrycznej w wynajmowanych pomieszczeniach zaś w dniu 11 września 2012r. to jednocześnie treść sprzeciwu wskazuje jednoznacznie, że pozwana opuściła ostatecznie dopiero pomieszczenia dopiero w dniu 8 października 2014r. i jak twierdziła nie mogła według pozwanej korzystać w okresie od dnia 30 listopada 2012r. Wskazywała ponadto wyraźnie, że nie powinna być obciążona za bezumowne korzystanie jedynie za okres od 1 grudnia 2012 do 20 kwietnia 2013r. Słusznie więc Sąd Okręgowy uznał, że niesporne jest, że pozwana mogła i korzystała z nieruchomości w pozostałym okresie objętym pozwem (tj od 1 września 2012 r. do 8 października 2014 r.) z wyłączeniem kwestionowanego przez pozwaną okresu 30 listopada 2012 r. do dnia 26 kwietnia 2013 r. Należy dodatkowo zauważać, że z zeznań B. D. (protokół elektroniczny z dnia 8 stycznia 2022r.) wynikało, że także po odcięciu mediów odmówili oni (tj. on i pozwana) wydania kluczy i to pomimo odcięcia mediów. Nadal więc mieli oni dostęp do pomieszczeń i nadal znajdowali się tam przez dalsze miesiące i korzystali z nieruchomości dzięki agregatowi trójfazowemu. W dniu 11 września 2012r. odcięto wodę jednak jak zeznawał nadal dowożono im wodę beczkowitzem co świadczy, że pozwana nadal w tym okresie korzystała z przedmiotu najmu tj pomieszczeń. Fakt wjeżdżania świadczył, że korzystała ona także z placu. Z jego zeznań ponadto wynika, że strona powodowa nie miała kluczy a on jeszcze w dniu 30 listopada do godziny 20.00 przebywał na tej nieruchomości. Zeznania te wskazują, że mógł on także swobodnie korzystać z placu skoro wjechał by zablokować możliwość działań pozwanej. W takim wypadku zasądzenie wynagrodzenia za okres w którym z nieruchomości korzystano miało uzasadnienie w świetle przepisów art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Podnoszone przez pozwaną okoliczności związane z ograniczeniami w zakresie funkcjonalności mogły i były zresztą przedmiotem zarzutów co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Pozwana w apelacji nie podniosła

jednak odpowiednich zarzutów procesowych co do sposobu wyliczenia przez Sąd Okręgowy wynagrodzenia przy zastosowaniu stawki 4.102 zł, w tym nie podnosiła ani zarzutów opartych na art. 233§1 k.p.c. co do dokonanej przez Sąd oceny opinii biegłego jak i nie podnosiła odpowiednich zarzutów co do dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny zakresu związania oceną prawną wyrażona w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji tj nie podnosiła zarzutu naruszenia art. 386§6 k.p.c. .

Za niezasadne Sąd drugiej instancji uznaje także zarzuty procesowe strony powodowej. Treść postanowienia z dnia 3 kwietnia 2013r. w połączeniu z zeznaniami P. A. , A. G. i B. D. jasno wskazują, że 30 listopada 2012r. o północy przedstawiciel pozwanej nie został wpuszczony na teren placu. Dostęp do pomieszczeń, biura firmy jak i do samochodów na placu został zablokowany paletami Wjazd na plac w dniu 1 listopada 2012r. odbył się tylko przy przeoczeniu ochrony jednak próba usunięcia blokad nie była udana. Strona powodowa ponadto założyła łańcuch, drzwi zostały zablokowane płytą, wspawano belkę do ościeżnicy a samochody obłożono kostką bukową. Po dwóch dniach znów podjęto nieskuteczną próbę wejścia i spowodowało to odstąpienie od wejścia na teren przedmiotu najmu. Dopiero na skutek działań komornika usunięto kostkę blokującą wejście do pomieszczeń, odcięto belkę i przedstawiciele pozwanej weszli do pomieszczeń. Taki stan w którym pozwana mogła korzystać z lokalu istniał do 29 września 2014r. przy czym jednak rzeczy usunięto w dniu 9 października 2014r. i oddano pomieszczenia o czym świadczy też protokół zdawczo-odbiorczy.

Niewątpliwie więc pozwana nie mogła w sposób efektywny wykonywać w tym okresie władztwo nad pomieszczeniami tak jak najemca (choć niekoniecznie jak dzierżawca który może prowadzić w lokalu działalność gospodarczą). Zgodnie z art. 671§2 k.c. wynajmujący może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony. W orzecnictwie przyjmuje się, że w ramach samopomocy, o której mowa w art. 671 § 2 k.c., wynajmujący może żądać od innej osoby określonego zachowania się lub ma prawo do użycia wobec niej środków zmuszania (Uchwała SN z 27 kwietnia 1994 r., I KZP 8/94, ONSKW 1994/5-6, poz. 28). Przykładami zachowań wynajmującego, które zmierzają do zatrzymania rzeczy, są: wymiana zamków w drzwiach, zamknięcie bramy, celem uniemożliwienia wyniesienia rzeczy, czy przejęcie faktycznego władztwa nad rzeczą itp. [Zob.m.in. I. Rosenblüth (w:) J. Korzonek, I. Rosenblüth, Kodeks zobowiązań..., t. I, 1936, s. 999; J. Panowicz-Lipska (w:) Kodeks cywilny..., red. M. Gutowski, t. II, 2016, komentarz do art. 671, nb 2; K. Pietrzykowski (w:) Kodeks cywilny..., red. K. Pietrzykowski, t. II, 2009, s. 438; J. Górecki, G. Matusik (w:) Kodeks cywilny..., red. K. Osajda, t. II, 2013, s. 1297.). (Fras Mariusz (red.), Habdas Magdalena (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764 (9). Balwicka-Szczyrba Małgorzata (red.), Sylwestrzak Anna (red.), Kodeks cywilny. Komentarz Opublikowano: WKP 2022]. Sam fakt, że doszło do nakazania usunięcia przeszkód związanych z możliwością korzystania z przedmiotu najmu świadczy, że działanie strony powodowej nie było dozwoloną samopomocą. Ponadto ta samopomoc nie mogła dotyczyć placu skoro samochody nie były wniesione do przedmiotu najmu. Przede wszystkim jednak podejmując decyzje o zastosowaniu takich działań, to strona powodowa przejęła władztwo nad przedmiotem najmu. W takim przypadku nie może więc żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie od pozwanej, która nie korzystała we wskazanych przez Sąd Okręgowy okresie z przedmiotu najmu jak najemca.

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 345 k.c. w zw. z art. 343¹ k.c. Zgodnie z art. 345 k.c. posiadanie lokalu przywrócone poczytuje się za nieprzerwane. Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela jednak wyrażane w orzecnictwie stanowisko, że domniemanie wynikające z art. 345 k.c. zostało ustanowione w interesie posiadacza i nie można z niego wyprowadzać niekorzystanych wniosków, w kontekście roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Podstawą bowiem tego roszczenia jest rzeczywiste władztwo posiadacza nad nieruchomością (vide powołany przez Sąd pierwszej instancji wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2019 r. VII AGa 1438/18). Powołane dowody zaś wskazują, że w okresie od 30 listopada 2012 r. do 26 kwietnia 2013r strona pozwana nie mogła korzystać z przedmiotu najmu oraz z placu jak najemca.

Podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 225 k.c. w związku z art. 671 § 2 k.c. jest o tyle nieadekwatny, że wyrażany werbalnie przez stronę powodową sprzeciw przeciwko usunięciu rzeczy z przedmiotu najmu nie uchylał

do dnia 30 listopada 2012r. możliwości korzystania z przedmiotu najmu. To pozwana posiadając klucze i faktycznie umożliwiając swoim przedstawicielom czy kontrahentom wejście do lokalu korzystała faktycznie z pomieszczeń ale także i częściowo z placu co wprost potwierdzają zeznania B. D. w części dotyczącej parkowania i składowania kontenerów. Jak już zaś wyżej wskazano kwestia sposobu wyliczenia wynagrodzenia nie była objęta zarzutami procesowymi. Niw ma też istotnego znaczenia czy dług czynszowy za wcześniejszy okres istniał i czy pozwanej rzeczywiście przysługiwało ustawowe prawo zastawu. Pozwana bowiem nie wyrażała rzeczywistej woli opuszczenia pomieszczeń i zwolnienia lokalu. Świadczy o tym choćby dążenie do powrotu do lokalu, nawet pomimo przejścia czasowo władztwa przez stronę powodową nad rzeczami wniesionymi do przedmiotu najmu. Słusznie więc Sąd Okręgowy uznał, że za ten okres powództwo nie było zasadne.

Dokonana przez Sąd Okręgowy ocena dowodów była logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego.

Nie jest także zadany zarzut naruszenia zasad rozliczenia kosztów. Nawet jeżeli strona powodowa przegrała sprawę w znacznej części to poniosła ona wyższe koszty dochodzenia sporu, co uzasadniało stosunkowe rozliczenie w oparciu o art. 100 k.p.c. Trudna sytuacja majątkowa pozwanej nie zwalnia od konieczności zwrotu części kosztów przeciwnikowi. Charakter sprawy związanej z korzystaniem z rzeczy bez tytułu prawnego jak i okoliczność że brak oddania przedmiotu najmu po zakończeniu uzasadniał częściowo roszczenie także w świetle art. 471 k.c. oznacza, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o kosztach miało także uzasadnienie słusznościowe. Należy ponadto nadmienić, że zarzut potrącenia nie mógł stanowić podstawy do zatrzymania lokalu a ponadto prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił w tej sprawie, że zarzut potrącenia podniesiony w niniejszej sprawie był oczywiście bezzasadny i ocenę w tej części należało całkowicie podzielić.

W konsekwencji obie apelacje oddalono w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 15 z.zs¹ ust. 1 pkt 4 ustawy dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 1842, z późn. zm.), w zw. z art. 6 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021.1090).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. Strony są przegrywającymi postępowanie w zakresie własnej apelacji, stad powinni zwrócić wzajemnie przeciwnikowi koszty zastępstwa radcy prawnego określone odpowiednio w § 2 pkt6 i §2 pkt 5 oraz §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018r. poz. 265). Oznacza to, że pozwana powinna zwrócić stronie powodowej różnicę tj 1350zł (4050 zł -2700zł).

SSA Sławomir Jamróg