

**Sygn. akt X Ga 297/14**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 12 grudnia 2014 r.**

Sąd Okręgowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy

w składzie

**o.o.1.Przewodniczący Sędzia SO Lesław Zieliński**

**Sędzia SO Katarzyna Żymelka**

**Sędzia SO Małgorzata Korfanty (spr.)**

Protokolant Joanna Gołosz

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 roku w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa: G. M. Z.

przeciwko: H. W.

R. W.

E. W.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 18 czerwca 2014r.

sygn. akt VII GC 1968/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda G. M.Z. na rzecz pozwanych H. W. i R. W. kwotę 1.800,00 (jeden tysiąc osiemset 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

SSO Katarzyna Żymelka SSO Lesław Zieliński SSO Małgorzata Korfanty

Sygn. akt X Ga 297/14

## UZASADNIENIE

Mocą wyroku z dnia 04 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach rozpoznając sprawę z powództwa G. M. Z. przeciwko pozwanemu E. W., H. W., R. W. o zapłatę, oddalił powództwo oraz zasądził od pozwanych . solidarnie na rzecz powódki kwotę 12.279,95 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi. W pozostałym zakresie powództwo

oddalono a o należnych odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., a przedmiocie kosztów Sąd postanowił zasądzić od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 4.802,49 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

Sąd ten ustalił, iż w dniu 05.07.2004r. powódka jako właścicielka nieruchomości zawarła z pozwanymi E. W., H. W. i R. W. umowę najmu nr (...), przedmiotem której była nieruchomość stanowiąca zabudowaną parcelę nr (...) w Z. przy ul. (...) o powierzchni 5346 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni użytkowej 774 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na warsztat stolarski. Budynek pozbawiony był instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej, stolarki drzwiowej i okiennej. Pomieszczenia dla załogi były w trakcie wykonywania, nie miały stropów ani osadzonych drzwi, a także wykończonych podłóg. Budynek nie nadawał się do prowadzenia w nim planowanej działalności gospodarczej.

Pozwanym znany był stan techniczny budynku oraz nieruchomość i zobowiązali się z tego tytułu nie rościć pretensji do powódki.. Umowa została wypowiedziana pozwanym dnia 31.12.2011r. z powodu zaległości w opłatach czynszowych a przedmiot najmu został wydany powódce dnia 31.07.2013r. Do tego czasu pozwani prowadzili działalność na ul. (...) w Z., a nieruchomość powódki pozostawała nieużywana.

Poczynając od lutego 2009r. do grudnia 2011r. powódka wystawiła faktury VAT z tytułu czynszu najmu oraz należności odsetkowych. Od lutego 2012r. powódka wystawiała pozwanym noty księgowo z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nie pozostawało sporne, że wskazane przez powódkę w piśmie z 10.02.2014r. faktury VAT za lata 2009/2013 zostały zaksięgowane i uwzględnione w kosztach działalności pozwanych. Nie ujęto natomiast w księgach rachunkowych not księgowych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Pozwani poczynili nakłady na przedmiotową nieruchomość jednak strona pozwana nie zgłosiła zarzutu potrącenia powyższych należności z wierzytelnością powódki.

W ocenie Sądu powództwo była zasadne częściowo a Sąd w pierwszej kolejności uznał za uzasadniony podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia co do żądania odsetek za okres od lutego 2009r. do maja 2010r. włącznie i na mocy art. 118 w zw. z art. 117 § 2 k.c., i oddalił powództwo we wskazanej części na podstawie art. 117 k.c. w związku z art. 118 k.c.

W pozostałych zważeniach Sąd przyjął, że roszczenie powódki opiera się na regulację art. 224 w zw. z art. 225 k.c., i za bezsporne Sąd uznał, że pozwani byli posiadaczami w złej wierze, bowiem zajęta przez nich nieruchomość stanowiła własność powódki. W warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. pozwani są zobowiązani do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy, odnosząc przy tym wymierną korzyść a wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania z nieruchomości powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku - z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości. Wynagrodzenie to następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela. Wynagrodzenie takie w ocenie Sądu, obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego a o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Sąd podzielił zarzuty pozwanych i uznał, że zasadność obciążenia pozwanych należnościami z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości budzi wątpliwości gdyż obowiązkiem powódki było wykazanie, że miała realną możliwość wynajęcia swojej nieruchomości i to za określoną kwotę czynszu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). W ocenie Sądu okoliczność ta miała decydujący wpływ na ustalenie wartości czynszu jaki mogłaby uzyskać powódka gdyby dysponowała tym budynkiem we wskazanym okresie.

Dla Sądu przedłożone dowody nie pozwalały na ustalenie, że istniała możliwość wynajęcia przedmiotowego obiektu przez powódkę. W toku procesu nie zaistniały żadne okoliczności, które uzasadniałyby twierdzenie, że budynek ten mógłby być wykorzystany w inny sposób. Stan techniczny budynku i brak możliwości, prowadzenia w nim

działalności gospodarczej w przypadku żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie można podejść bezkrytycznie do stawki czynszu ustalonej w umowie najmu po rozwiązaniu tej umowy. Powódka nie przedstawiła żadnych dowodów, które pozwoliłyby na ustalenie, że cena czynszu wskazana w wystawianych fakturach VAT była ceną rynkową a adekwatnym dowodem do wykazania tej wielkości byłaby przykładowo opinia biegłego sądowego jako że ustalenie rynkowej stawki czynszu najmu albo dzierżawy wymaga wiedzy specjalnej w rozumieniu art. 278 k.p.c. Takiego jednak wniosku powódka nie zgłosiła i nie wskazała, na czym miałyby konkretnie polegać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku. Dla Sądu istotnym był fakt, iż stan przedmiotowego budynku zarówno obecnie, jak i w ostatnich 10 latach Sąd ocenił jako niedostateczny a twierdzenia strony pozwanej o złym stanie budynków znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości uniemożliwiającym wręcz korzystnie z nich znajduje oparcie w materiale dowodowym, w szczególności w dokumentacji fotograficznej, opinii o stanie technicznym nieruchomości. Budynek wymaga kapitalnego remontu, nie ma ciepłej wody ani centralnego ogrzewania, grozi nadto zawaleniem. Zasady logicznego myślenia i doświadczenia życiowego oraz stan techniczny budynku w rozważaniach Sądu wskazywały, że na chwilę obecną wysoce wątpliwym jest osiągnięcie jakiegokolwiek nawet dochodu z budynku a nieruchomość powódki stała nieużywana. W konsekwencji z uwagi na fakt, iż pozwani prowadzili działalność gospodarczą w innej lokalizacji trudno przyjąć, że w istocie zaistniało bezumowne korzystanie z rzeczy w stopniu proporcjonalnym do najmu całego budynku i zasadnym było obciążanie pozwanych kwotą stanowiącą 100% stawki czynszu.

W konsekwencji Sąd przyjął, iż skoro strony łączyła w okresie od 05.07.2004r. do 31.12.2011r. umowa najmu (art. 659 i nast. k.c.) a p ozwani nie wykazali, że zapłacili zaległe należności czynszowe na podstawie art. 659 § 1 k.p.c. zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 12.279,95 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi.

O należnych odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. a przedmiocie kosztów Sąd postanowił rozdzielić je na mocy art. 100 k.p.c., uznając, że powódka utrzymała się w swoim żądaniu w 17%. Uwzględniając wynik postępowania zasądzono od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 4.802,49 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od wyroku w części dotyczącej pkt 1 oraz rozstrzygnięcia o kosztach zaskarżył powód i zarzucając Sądowi I Instancji sprzeczność orzeczenia z zebrany w sprawie materiałem dowodowym a polegającym na bezpodstawnym przyjęciu, iż pozwani nie byli zobowiązani do płacenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ze względu na niewykazanie przez powódkę, iż miała realną możliwość wynajęcia nieruchomości wniósł o zmianę zaskarżonego „postanowienia” i zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 67.855,11 zł z odsetkami od dnia 31 marca 2013r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie solidarnie kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelujący wskazał, iż orzeczenie jest dotknięte podstawowym błędem w ocenie zgromadzonego materiału dowodowego prowadzącą do błędnych ustaleń faktycznych oraz nieprawidłową wykładnią i błędnym zastosowaniem przepisu art.224 w zw. z art.225 kc.

W ocenie apelującego Sąd pominął obowiązujący par.15 umowy, w którym należało poszukiwać także kontraktowej podstawy do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości tj. jako kary za każdy dzień zwłoki za opróżnienie i oddanie przedmiotu najmu w wysokości 300% czynszu dziennego obliczonego jako 1/30 czynszu miesięcznego.

Pozwani ostatecznie zdali nieruchomość gdy otrzymali pozew o eksmisję a na wcześniejsze terminy protokolarnego zdania nieruchomości pozwani się nie stawiali. Dopiero po odzyskaniu nieruchomości została ona przeznaczona do zbycia i jej wartość wyceniono na 872.933,00 zł a ostatecznie została sprzedana za kwotę wyższą. W ocenie powoda na skutek opieszałości w wydaniu nieruchomości powódka poniosła stratę w postaci deprecjacji środków pieniężnych z tyt. zbycia nieruchomości za okres półtora roku.

W odpowiedzi na apelację pozwani H. W. i R. W. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wskazał, że powódka nie wykazała czy i w jakiej wysokości uzyskałaby wynagrodzenie w przypadku wynajęcia, wydzierżawienia lub oddania do odpłatnego korzystania z nieruchomości. Sąd I instancji prawidłowo wziął pod uwagę, że nieruchomość była zniszczona i zdegradowana technicznie, pozbawiona jakiegokolwiek

instalacji czy stolarki . Powódka nie przedłożyła żadnego materiału dowodowego wskazującego na przyjęcie podstaw rynkowych dla zastosowania wyższych stawek czynszowych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zaskarżone orzeczenie należy uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego i trafnej wykładni prawa materialnego. Przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy tej oceny nie wykazują sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie można również zarzucić Sądowi I instancji nieprawidłowości w rozumowaniu czy też błędów logicznych.

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał procesowy Sąd Rejonowy poczynił właściwe ustalenia, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne i podziela w pełni zarówno dokonaną ocenę dowodów, jak i wykładnię prawa materialnego.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanego należy wskazać, że podniesione zarzuty były nieuzasadnione.

Podstawą roszczenia powoda w przedmiotowej sprawie było żądanie zapłaty przez pozwanych wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości – mający merytoryczną podstawę w przepisach art.224 oraz 225kc

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu I instancji, iż powód nie wykazał wysokości należnego odszkodowania.

Zgodnie z regułą wyrażoną w przepisie art. 6 kc powód nie podolał w całości ciężarowi udowodnienia roszczenia . Przepis art. 6 k.c. traktuje o ciężarze dowodu w sensie materialnoprawnym i wskazuje, kogo obciążają skutki niewypełnienia obowiązku udowodnienia istnienia prawa. O naruszeniu tego przepisu można by mówić wtedy jedynie, gdyby sąd orzekający przypisał obowiązek dowodowy innej stronie, nie tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Natomiast poza dyspozycją tego przepisu pozostaje m.in. kwestia, czy strona wywiązała się z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi określone skutki prawne, gdyż ta stanowi domenę przepisów postępowania cywilnego, .in. 232 kpc.

Obowiązkiem powoda jest przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Jednak nie wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania. Ustawodawca zwalnia bowiem sąd od prowadzenia dowodów co do faktów przyznanych przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.) oraz co do faktów niezaprzeczonych (art. 230 k.p.c.).

Sądowi I Instancji nie można zarzucić dowolności w ocenie zeznań stron ani też dowolności w ocenie dalszych wniosków dowodowych . Dokonał bowiem selekcji ich zeznań przy ustaleniu stanu faktycznego , który w ocenie Sądu Odwoławczego stanowił prawidłową podstawę oceny materialno prawnej wyroku. Swobodna ocena dowodów ujęta jest w ramy proceduralne, tzn. musi odpowiadać pewnym warunkom określonym przez prawo procesowe. Oznacza to, że sąd może oprzeć swe przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości. Ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Sąd musi ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić wszelkie towarzyszące im okoliczności (np. zachowanie świadka, autentyczność dokumentu, źródło informacji), które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych dowodów. Sąd zobowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, tj. dokonać wyboru tych, na których się oparł i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Wiąże się to z obowiązkiem należytego uzasadnienia orzeczenia. 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. Polemika z prawidłowymi ustaleniami sądu i przedstawienie własnej wersji wydarzeń nie stanowi wystarczającej podstawy do uwzględnienia apelacji.

Na marginesie wskazać należy także, iż niesłuszny jest zarzut pominięcia przez Sąd Instancji regulacji z par. 15 umowy. Powód pominął istotny fakt, iż w ramach pozwu dochodził zapłaty na podstawie wystawionych not odsetkowych, w których ustalił sam odszkodowanie na odstawił dotychczas obowiązującej wg powoda stawki czynszu najmu. Z dołączonej do akt umowy wynika, iż została ona zawarta na warunkach w niej wskazanych na okres od dnia 05.07.2004r. do dnia 30.06.2007r. a przedłużenie jej obowiązywania wymagało formy pisemnej. Rzeczą powoda było zatem wykazanie, iż strony zawarły po dniu 30.06.2007r. aneks do umowy bądź wyrażały zgodną wolę kontynuowania umowy na uprzednio ustalonych warunkach

Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza samoistnego w złej wierze. Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. mieści w sobie elementy roszczeń szczególnych przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach. W szczególności roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, oparte na podstawie przepisów o ochronie własności spełnia tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) obejmując uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z tej rzeczy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981, Nr 9, poz. 171, jak również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972, III CZP 22/72, OSNCP 1972, Nr 12, poz. 213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 44 oraz z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 169). Rację ma powód twierząc, iż w istocie omawiane roszczenie zmierza także do kompensacji kosztów np. publicznoprawnych ponoszonych przez właściciela (użytkownika wieczystego) na rzecz, z której nie mógł korzystać, czy kosztów poniesionych na możliwość korzystania z innej rzeczy tego samego rodzaju. Możliwość dochodzenia przez właściciela rzeczy roszczenia uzupełniającego obejmującego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza pełni również niewątpliwie funkcję prewencyjną w tym znaczeniu, że sama perspektywa konieczności zapłaty przez posiadacza ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna przeciwdziałać obejmowaniu cudzych rzeczy w posiadanie w złej wierze. O takiej funkcji omawianego roszczenia świadczy jednoznacznie to, że prawo dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest niezależne od tego, czy właściciel (użytkownik wieczysty) poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść z tego tytułu, że cudzą rzecz posiadał.

Jednak o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe (przeciętne) za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, zasada prawna - OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, Nr 6, poz. 91 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CSK 273/03 oraz z dnia 19 października 2011 r., II CSK 80/11, niepubl.). Innymi słowy, ustalając wysokość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy należy uwzględnić wysokość kosztów, jakie musiałby ponieść posiadacz rzeczy, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 11 lutego 2004 r., I CK 206/03 oraz z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06, niepubl.). Uwzględniając powyższe zasady, ustalając wysokość wynagrodzenia należnego powódce za korzystanie przez pozwanych z nieruchomości, do których przysługuje powódce prawo własności i urządzeń należało uwzględnić, że przedmiotem posiadania przez pozwanych były nieruchomości absolutnie nieprzystosowane do prowadzenia jakiegokolwiek działalności. Słusznie zatem podnosi Sąd Rejonowy, iż w sprawie należało ustalić wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powódki przez pozwanych nie przy hipotetycznym założeniu optymalnego sposobu ich wykorzystania lecz przy uwzględnieniu sposobu korzystania, do którego nieruchomość ta była przystosowana i zgodnie z jej przeznaczeniem wykorzystana przez pozwanych jako ich posiadaczy. Dlatego podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powódce nie mogły być dochody, jakie mogłyby osiągnąć powódka gdyby wykorzystwała nieruchomości w sposób ekonomicznie najbardziej optymalny, w oderwaniu od faktycznego i prawnego przeznaczenia danej nieruchomości będącej w posiadaniu pozwanych. Stąd niezbędnym było ustalenie wysokości dochodów, jakie możliwe były do uzyskania z nieruchomości w okresie objętym powództwem przy założeniu optymalnego wykorzystania nieruchomości (z uwzględnieniem jej stanu) stanowiącej przedmiot posiadania. Na podstawie dołączonych do sprawy dokumentów prywatnych nie sposób było dokonać ustalania

wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przez jej posiadaczy stąd w ustalonych okolicznościach orzeczenie Sądu I Instancji jest słuszne i nie podlega konieczności jakiegokolwiek weryfikacji.

Stąd też apelacja nie mogła odnieść zamierzonego skutku i na mocy art. 385 kpc została oddalona.

O kosztach procesu postanowiono na podstawie art. 98 i 108 kpc .

SSO Małgorzata Korfanty SSO Lesław Zieliński SSO Katarzyna Żymelka