

Sygn. akt II Ca 857/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Tabor (spr.)
Sędziowie:	SSO Grażyna Wołosowicz SSR del. Jacek Stypułkowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B. - Zarządu Mienia (...)  
w B.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 4 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 779/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. zasadzoną w punkcie I kwotę obniża do wysokości 5.352,05 (pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa 05/100) złotych z odsetkami 13 % w stosunku rocznym od dnia 4 lutego 2013 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie,**

**2. w punkcie III zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 494,50 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 757,50 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina B. – Zarząd Mienia (...) w B. wniosła pozew przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B., w którym domagała się ostatecznie zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 14.135,27 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wniosł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz powódki Gminy B. - Zarządu Mienia (...) w B. kwotę 14135,27 zł. z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 4 lutego 2013 roku do dnia zapłaty, umorzył postępowanie w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 989 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 29 marca 2011 roku pomiędzy Gminą B. – Zarządem Mienia (...) w B. jako wydierżawiającym, a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. jako dzierżawcą doszło do zawarcia umowy dzierżawy na czas określony, mocą której wydierżawiający oddał dzierżawcy do używania położony w B. przy ul. (...), oznaczony na mapie ewidencji gruntów jako działka nr (...) i cz. działki (...) w obr. 11 o powierzchni 350 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod zaplecze budowy – cele składowe. Umowa została zawarta na okres jednego roku. Miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości strony ustaliły na kwotę 1.752,14 złotych brutto (1.424,50 złotych netto). Termin płatności został ustalony do 10 dnia każdego miesiąca z góry.

W dniu 25 maja 2011 roku strony umowy zawarły aneks do umowy dzierżawy postanawiając o zwiększeniu od dnia 1 czerwca 2011 roku powierzchni dzierżawy do 550 m<sup>2</sup> oraz wysokości miesięcznego czynszu za dzierżawę do kwoty 2.753,36 złotych brutto (2.238,50 złotych netto). W związku z upływem terminu, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, pismem z dnia 7 marca 2012 roku Zarząd Mienia (...) w B. wyznaczył dzierżawcy termin protokolarnego przekazania dzierżawionej nieruchomości na dzień 29 marca 2012 roku. Posprzątany i uporządkowany teren został wydierżawiającemu ostatecznie zwrócony w dniu 27 sierpnia 2012 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do treści przepisu art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. W § 6 umowy dzierżawy z dnia 29 marca 2011 roku strony ustaliły, iż po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub wypowiedzeniu umowy, dzierżawca zobowiązany jest zwrócić wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy oraz doprowadzić go do stanu poprzedniego na własny koszt. Podstawę do ustalenia stanu zwracanej nieruchomości stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.

Do protokolarnego przekazania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy doszło dopiero w dniu 27 sierpnia 2012 roku. Sąd podkreślił, że pozwany w żaden sposób nie udowodnił, aby wcześniej zaprzestał posiadania gruntu.

W ocenie Sądu Rejonowego, z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków oraz dokumentacji fotograficznej wynika, iż na terenie będącym przedmiotem dzierżawy po dniu 29 marca 2012 roku trwały prace. Teren wykorzystywany był jako zaplecze budowy i nie był przygotowany do wydania. Jednakże uznając nawet, iż z gruntu korzystały osoby trzecie, to odbywało się to za wiedzą i zgodą pozwanego i nie przeczy to faktowi, iż pozwany nie dokonał zwrotu nieruchomości. Fakt nieprzygotowania terenu do wydania przez pozwanego potwierdzają również złożone przez powódkę zdjęcia terenu.

Sąd podkreślił, że niewykonanie przez najemcę obowiązku terminowego zwrotu rzeczy najętej uprawnia wynajmującego, niebędącego właścicielem rzeczy, do żądania na podstawie art. 224 k.c. odszkodowania obejmującego korzyść, jaką mógłby otrzymać od pozwanego gdyby ten był na prawie. Wynajmujący może skutecznie domagać się odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu.

Mając powyższe na względzie powództwo należało uwzględnić do wysokości kwoty 14.135,27 złotych za okres związania stron umową oraz z tytułu odszkodowania.

Powód cofnął pozew wraz ze zrzeczeniem się powództwo ponad kwotę 14.135,27 złotych i w tym zakresie z mocy art. 203 § 1 i 4 k.p.c. należało postępowanie umorzyć.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z wynikiem postępowania.

**Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany w części, tj. w pkt. I i pkt. III wyroku. Wyrokowi w zaskarżonej części zarzucił naruszenie przepisów:**

**-art. 6 kc w zw. z art. 224 kc poprzez wadliwe przyjęcie, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty mimo, że powód nie udowodnił, iż pozwany był w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości przez wskazany w pozwie okres;**

**- art.224 kc poprzez zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy w oparciu wyłącznie o fakt beczynności pozwanego w zakresie wydania rzeczy;**

**Art. 705 kc poprzez uznanie, iż pozwany miał obowiązek zwrotu nieruchomości po ustaniu umowy dzierżawy;**

**- art. 233 § 1 k.p.c., przez dowolną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie z przekroczeniem granic swobodnej oceny oraz z przekroczeniem zasad oceny wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów.**

**Wskazując na powyższe wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części w całości i oddalenie powództwa wobec pozwanego oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych lub ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.**

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie powodowa Gmina, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wystąpiła z roszczeniem, które określiła jako roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy. Te dość lakonicznie przedstawione okoliczności faktyczne, stanowiące podstawę roszczenia powódki, nie zostały poszerzone w toku postępowania i mogły stanowić postawę roszczenia odszkodowawczego (art.471 k.c.) lub roszczenia znajdującego swą podstawę w treści art. 224 k.c. i art. 225 k.c.

Niezwrócenie przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. (po wykazaniu przesłanek odpowiedzialności w postaci szkody i związku przyczynowego). Natomiast z przepisów o ochronie własności, tj. art. 224 k.c. i art. 225 k.c. wynika, iż samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze, jak również samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z nieruchomości (art. 224-225 k.c.). Wybór konkretnej podstawy prawnej, mającej w poszczególnych wypadkach wpływ na wysokość zasądzonych należności, należy do powoda. Powód nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej swych roszczeń, obowiązany jest wskazać jedynie podstawę faktyczną uzasadniającą zgłoszone żądanie, a kwalifikacja prawna powództwa należała do sądu. Jak wynika z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c., podstawą faktyczną powództwa jest, przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie.

Przenosząc te uwagi o charakterze ogólnym na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż okoliczności faktyczne wskazane przez powódkę nie uzasadniały kwalifikacji roszczenia powódki, jako roszczenia odszkodowawczego. W sytuacji, gdy powódka, jako podstawę faktyczną roszczenia, wskazała jedynie fakt bezumownego korzystania przez pozwanego z należącej do powódki nieruchomości, co potwierdza nie tylko treść pozwu, ale i dalsze pisma składane w toku postępowania, nie wskazywała natomiast na poniesienie szkody i związek pomiędzy działaniem pozwanego a szkodą, przyjęć należy, iż roszczenie powódki winno być zakwalifikowane jako roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, znajdujące swą podstawę w treści art. 224 k.c. i art. 225 k.c. W przypadku roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie badaniu podlega jedynie fakt posiadania nieruchomości przez pozwanego oraz dobra lub zła wiara, przy czym ciężar dowodu tych okoliczności spoczywa na powódce. W przedmiotowej sprawie powódka nie przedstawiała dowodów co do faktu posiadania nieruchomości przez pozwanego w okresie objętym pozwem wskazując jedynie na sporządzony w dniu 27 sierpnia 2012 roku protokół przekazania nieruchomości. Dokument ten, którego sporządzenie wynikało z wymogów umowy dzierżawy nie świadczy jednak o tym, iż do tej daty sporne nieruchomości pozostawały w posiadaniu pozwanego, skoro już z jego treści wynika, że „teren oddano niedawno do użytku” a pismo Urzędu Miejskiego (k.63) wskazuje, że na działkach w końcu czerwca i w początkach lipca trwały prace przy układaniu polbruku. Ze zdjęć wykonywanych przez pracowników powódki wynika, że w czerwcu i lipcu pozwany nie zajmował już działek. W tej sytuacji wobec braku dowodów co do tego kiedy konkretnie pozwany opuścił sporne nieruchomości należało opierając się na przyznaniu pozwanego(k. 81)zasądzić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres do końca maja 2012 roku uznając powództwo w pozostałym zakresie za nieudowodnione. Wobec tego, że należność główna wyniosła 3.240,44 zł a skapitalizowane odsetki 2.111,61 Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok obniżając zasądzoną kwotę do wysokości 5.256,42 zł.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono na mocy art.100 zd pierwsze k.p.c., skoro powódka wygrała w połowie w I instancji a w apelacji uległa w 63%.

Na poniesione przez powódkę koszty procesu w I instancji składa się kwota 989 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 2400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, pozwany poniósł koszty pełnomocnika w wysokości 2400 -wysokość została ustalona na podstawie § 6 pkt. 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). W postępowaniu odwoławczym koszty pełnomocnika każdej ze stron to 1200 zł oraz opłata od apelacji poniesiona przez pozwanego w kwocie 707 zł.