

Sygn. akt I ACa 917/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Joanna Naczyńska
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości A. K. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B.

przeciwko E. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 10 lipca 2014 r., sygn. akt I C 817/12,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że uchyla zawarte tam rozstrzygnięcie;
- 2) oddala apelację w pozostałej części.

Sygn. akt I ACa 917/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem końcowym Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej E. W. na rzecz strony powodowej A. K. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) w upadłości likwidacyjnej w B. kwotę 39 360 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2012r. Zasądzoną należność rozłożył na 30 rat w kwocie po 1 312 zł miesięcznie, płatne miesięcznie, począwszy od stycznia 2015 r. do dnia 10 – ego każdego miesiąca, z tym zastrzeżeniem, iż w wypadku uchybienia spłaty którejkolwiek z rat cała pozostała do zapłaty należność staje się natychmiast wymagalna. Nadto zasądził Sąd Okręgowy od pozwanej ustawowe odsetki od kwoty 40 640 zł od dnia 1 lutego 2012 r., w pozostałej części powództwo oddalił oraz orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności podał, iż wyrokiem częściowym z dnia 7 marca 2013r., zasądził od pozwanej na rzecz A. K., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) (...) w B. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w B. kwotę 40 640 zł, rozkładając zasądzoną sumę na 36 rat, w kwocie 1 128 zł (35 rat) oraz 1 160 zł (1 rata), płatnych miesięcznie, do 10-tego dnia każdego miesiąca. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 28 marca 2014r. Następnie Sąd ten poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla K. w K.z dnia 14 grudnia 2009r., sygn. akt VIII GU 245/09, ogłoszona została upadłość obejmująca likwidację majątku dłużnika A. K., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) (...) z siedzibą w B.. Syndykiem masy upadłości został M. F.. A. K. jest właścicielką nieruchomości o powierzchni 2.512 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w B., objętej księgą wieczystą o nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w O.. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem gospodarczym o powierzchni 1.850 m<sup>(2)</sup>.

W dniu 1 lipca 2009r. A. K. zawarła z pozwaną umowę, na mocy której wydzierżawiła pozwaną na czas określony, to jest od dnia 10 lipca 2009r. do dnia 10 lipca 2016r. powyższą nieruchomość wraz z budynkiem gospodarczym oraz towarzyszącą mu infrastrukturą. Ze stosunku dzierżawy wyłączono wówczas znajdujące się w budynku pomieszczenie nr (...) o pow. 350 m<sup>(2)</sup> (kuchnię). Miesięczny czynsz dzierżawy wynosił 5 000 zł brutto i był płatny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca. Następnie na mocy umowy stron z dnia 17 sierpnia 2009r. A. K. wynajęła pozwaną opisany wyżej lokal nr (...) (kuchnię). Czynsz najmu wynosił 7 000 zł brutto i był płatny z góry, do 5 dnia każdego miesiąca. Budynek, w którym znajduje się m.in. sklep spożywczy, pijalnia piwa, stołówka oraz magazyny w chwili zawarcia umowy dzierżawy znajdował się w złym stanie sanitarnym (m. in. brak bieżącej ciepłej wody, korozja szafek na ubrania, brak zlewozmywaków, odpadający tynk, awarie kanalizacji) i wymagał gruntownego remontu, co skutkowało kontrolami Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w O., a nawet wydaniem decyzji o czasowym zamknięciu obiektu.

Pozwana w czasie prowadzenia działalności nie zajmowała wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku, z których część posiadała zamknięcie, a część miała charakter otwarty (brak zamka, kłódki). Pozwana m.in. nie wykorzystywała szatni, komór chłodniczych, magazynów. Niezależnie od tego, pozwana jako jedyna posiadała klucze i swobodny dostęp do wszystkich pomieszczeń w całym obiekcie (poza jednym pomieszczeniem o powierzchni ok 10 m<sup>(2)</sup>, w którym znajdowały się dokumenty A. K.), co uniemożliwiało korzystanie z nieruchomości przez A. K..

W dniu 15 września 2009r. A. K. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanej zarówno umowy dzierżawy, jak i umowy najmu - bez zachowania okresu wypowiedzenia - z uwagi na zaległości czynszowe pozwanej, samowolne wyburzenie ściany oraz oddanie nieruchomości w poddzierżawę bez zgody wydzierżawiającego. Pisma zawierające wypowiedzenie zostało pozwanej doręczone w dniu 22 września 2009r. Pozwana zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia obu umów, jednakże wyrokiem z dnia 20 grudnia 2010r., sygn. akt VI Gnc 432/10, Sąd Rejonowy w W. nakazał pozwanej wydanie powodowi nieruchomości objętej umową oraz zasądził od niej na rzecz powoda, z tytułu niezapłaconego czynszu oraz za bezumowne korzystanie, z lokali w okresie od dnia 1 października 2009r. do dnia 31 grudnia 2009r., kwotę 73 051,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Odpis pozwu w sprawie o wydanie nieruchomości doręczono pozwanej dnia 21 czerwca 2010r. Pozwana wydała powodowi zajmowane pomieszczenia częściowo w dniu 30 czerwca 2011r. (stołówka, kuchnia, sala konferencyjna), a ostatecznie w dniu 31 sierpnia 2011r., kiedy to w jej obecności dokonano spisu inwentarza. W tym okresie nie uiszczala powodowi, ani A. K. żadnych należności z tytułu zajmowania lokalu. Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 9 lutego 2012r., sygn. akt IX GC 380/10, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 111 000 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia 30 kwietnia 2010r. przyjmując, że stawka miesięczna czynszu najmu za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni w okresie od 1 lipca 2009r. do grudnia 2009r. wynosiła 13,60 zł, a od stycznia 2010r. do października 2010r. - 15,51 zł.

W dniu 1 września 2011r. nieruchomość została przez powoda wydzierżawiona M. Ś., który po przeprowadzeniu kapitalnego remontu zajmowanych przez niego pomieszczeń, obecnie prowadzi działalność

gospodarczą( gastronomiczno-usługową). Zgodnie z pierwotną umową stron, czynsz dzierżawy uiszczany powodowi przez M. Ś. w okresie od dnia 1 września 2011r. do dnia 30 listopada 2011r. wynosił łącznie 10 000 zł netto, a od dnia 1 grudnia 2011r. wynosić miał 10 000 zł miesięcznie. Jednakże z uwagi na konieczność i koszt przeprowadzenia remontu, strony na wniosek M. Ś. sporządziły do umowy aneks z dnia 30 stycznia 2012r., zgodnie z którym w okresie od 1 lutego 2012r. do dnia 31 marca 2012r. czynsz wynosił 6 000 zł netto miesięcznie. Czynsz w wysokości 10 000 zł miesięcznie uiszczany jest przez M. Ś. od dnia 1 kwietnia 2012r.

Pismem z dnia 16 stycznia 2012r. pozwana została wezwana przez powoda do zapłaty kwoty 222 000 zł w terminie do dnia 31 stycznia 2012r. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 24 marca 2009r. czynsz najmu lub dzierżawy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wchodzącego w skład mienia komunalnego Gminy B., przeznaczonego na działalność gastronomiczną ze sprzedażą piwa i innych napojów alkoholowych wynosił 15 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, iż powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Wskazał Sąd, że ochronę interesów właściciela naruszonych przez to, że przez pewien czas był on pozbawiony możliwości korzystania z przedmiotu swego prawa zapewniają przepisy art. 224 k.c. do art. 231 k.c., regulujące tzw. roszczenia uzupełniające (roszczenia rozliczeniowe). Regulują one stosunki bezumowne w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym posiadaniu niewłaściciela. Mają przy tym charakter dyspozytywny i wolą właściciela jest skorzystanie z przyjętej w nich regulacji prawnej. Wybranie zaś tej regulacji prawnej przez powoda oznacza, że domaga się on wynagrodzenia w takiej wysokości, w jakiej – w danych okolicznościach – mógłby je uzyskać gdyby nieruchomością wydzierżawiał, czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. Posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną.

Wywiódł następnie Sąd, że możliwość osobnego dochodzenia owych roszczeń uzupełniających, niezależnie m.in. od roszczenia windykacyjnego oznacza i to, że są one ściśle związane z samym posiadaniem. W tym przede wszystkim znaczeniu, że powstają tylko w stosunkach między właścicielem a posiadaczem. Związane są z posiadaniem także i w tym znaczeniu, że mogą być dochodzone w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu tylko w stosunkowo krótkim czasie. „Przedmiotowo” wyznacza je posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c, tj. przysługują one właścicielowi przeciwko posiadaczowi w granicach jego władztwa nad rzeczą, wykonywanego z wyłączeniem innych osób. Oczywiście, w przypadku dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zróżnicowana jest sytuacja prawna posiadacza samoistnego (i odpowiednio posiadacza zależnego - art. 230 k.c.) w dobrej wierze (art. 224 § 1 k.c.), posiadacza samoistnego w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.) i samoistnego posiadacza w złej wierze (art. 225 k.c.). W złej wierze jest posiadacz, który ma pozytywną wiadomość, że nie przysługuje mu prawo, które faktycznie wykonuje.

W okolicznościach niniejszej sprawy – zdaniem Sądu Okręgowego – nie powinno budzić wątpliwości, że pozwana w okresie od 1 maja 2010r. do 31 grudnia 2010r. była posiadaczem zależnym spornej nieruchomości, gdyż władzała nią jak dzierżawca, a w części jak najemca (art. 230 k.c.). Odpowiednie stosowanie przepisów art. 224-229 k.c. do posiadacza zależnego oznacza, że powstanie i zakres roszczeń uzupełniających zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza. Posiadacz zależny jest w dobrej wierze, gdy jest przekonany, i jest to usprawiedliwione okolicznościami, że jego posiadanie jest zgodne z prawem, w zakresie którego włada rzeczą. Jeśli posiadacz zależny wie o tym lub powinien wiedzieć, że prawo, w zakresie którego włada rzeczą, mu nie przysługuje, albo wie o tym, albo wiedzieć powinien, że jego prawo do władania rzeczą (np. prawo dzierżawy lub najmu) nie jest skuteczne wobec właściciela, jest posiadaczem zależnym w złej wierze. Wówczas jego relacje z właścicielem w zakresie roszczeń uzupełniających i roszczeń o rozliczenie nakładów określają przepisy dotyczące posiadacza samoistnego w złej wierze (por. wyrok SN z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, powołane w tezie 1). W podobnej sytuacji jak posiadacz w złej wierze znajduje się posiadacz zależny w dobrej wierze od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Stwierdził też Sąd, że skoro pozwana o wypowiedzeniu jej umów dzierżawy i najmu dowiedziała się dnia 22 września 2009r., to w sprawie ma zastosowanie art. 225 k.c w zw. z art. 230 k.c. Szczególnie, że dnia 21 czerwca 2010r. Sąd Rejonowy w W. doręczył jej odpis pozwu o wydanie nieruchomości. Na tej podstawie powód domagał się od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w B. za okres od 1 maja 2010r. do 31 grudnia 2010r. w kwocie 222 000 zł to jest po 27 750 zł miesięcznie.

Zdaniem Sądu, w rozpatrywanej sprawie spór w istocie dotyczył jedynie dwóch kwestii: metrażu, jaki zajmowała pozwana w okresie objętym pozwem oraz wysokości należnego wynagrodzenia. Pozwana bowiem, w części, a to do kwoty 40 640 zł uznała roszczenie, co znalazło odzwierciedlenie w wydanym przez Sąd wyroku częściowym. Zarzucała jednak pozwana, iż w okresie objętym pozwem nie korzystała z całej powierzchni budynku, to jest z czterech pomieszczeń o łącznej powierzchni 1310 m<sup>(2)</sup>, w których znajdowały się przedmioty należące do A. K., a w konsekwencji odszkodowanie powinno dotyczyć wyłącznie metrażu zajmowanego przez nią baru (110 m<sup>(2)</sup>), sklepu (80 m<sup>(2)</sup>) oraz stołówki (350 m<sup>(2)</sup>). Argumentacji pozwanej Sąd jednak nie podzielił. Sąd co prawda ustalił, że pozwana rzeczywiście nie korzystała ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku, lecz jednocześnie przyjął, iż pozwana sprawowała władztwo nad całym budynkiem, pozbawiając tego władztwa A. K.. W ocenie Sądu, nawet jeżeli pozwana faktycznie nie korzystała z części pomieszczeń, to fakt posiadania przez nią (jako jedynej) kluczy i swobodnego dostępu do wszystkich pomieszczeń, uzasadnia twierdzenie, że należne A. K. odszkodowanie, winno wynagradzać jej niemożność korzystania z całego obiektu (1850 m<sup>(2)</sup>), a nie jedynie z tych lokali, które pozwana faktycznie wykorzystywała w swej działalności.

Uznał jednak Sąd, że wysokość wynagrodzenia, której domagał się powód była wygórowana. Powód na uzasadnienie żądanej przez siebie kwoty (222 000 zł) wskazał, że wysokość ta oddaje rynkową cenę najmu spornej nieruchomości, podczas gdy pozwana uiszczała czynsz znacznie zaniżony. Powód powołał się na wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 9 lutego 2012r., sygn. akt IX GC 380/10, w którym Sąd ten zasądził od pozwanej na rzecz powoda z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia 30 kwietnia 2010r. kwotę 111 000 zł, przyjmując - w ślad za opinią powołanego w tej sprawie biegłego sądowego - wysokość miesięcznego wynagrodzenia na kwotę 27 750 zł, jak również uchwałę Rady Miejskiej w B. z dnia 24 marca 2009r., zgodnie z którą czynsz najmu lub dzierżawy 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu wchodzącego w skład mienia komunalnego Gminy B., przeznaczonego na działalność gastronomiczną ze sprzedażą piwa i innych napojów alkoholowych wynosił 15 zł. Wskazał Sąd, że rozstrzygając niniejszą sprawę nie mógł jednak oprzeć się na opinii sporządzonej w innym postępowaniu, a uchwała Rady Miejskiej w B. nie ma zastosowania w warunkach wolnorynkowych. Podał, że w tej sprawie również dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania wartości nieruchomości, o której była już mowa. Zgodnie z opinią biegłej sądowej A. Ł. wartość wolnorynkowego czynszu dla spornego lokalu w okresie objętym pozwem wynosiła 156 732 zł. Biegła wyceniła wartość najmu 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni na kwotę 10,59 zł, co dla 1 850 m<sup>(2)</sup> stanowiło łącznie kwotę 19 591,50 zł miesięcznie. Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, że zarówno opinia sporządzona w niniejszej sprawie, jak i ww. twierdzenia powoda, nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie, a wysokość „odszkodowania” w nich przyjęta jest znacznie zawyżona. Podał Sąd, iż zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, o wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy decyduje wyłącznie kryterium obiektywne w postaci cen rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy. Chodzi więc o kwotę, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie – w tym przypadku na stosunku dzierżawy lub najmu. W przekonaniu Sądu wolnorynkowy, lecz realny czynsz najmu lub dzierżawy możliwy do uzyskania ze spornej nieruchomości wynosi 10 000 zł miesięcznie, gdyż to czynsze ustalone umowami zawartymi pomiędzy pozwaną a A. K. stanowią realne odzwierciedlenie możliwości dzierżawy spornej nieruchomości. Pozwana w czasie trwania umowy obowiązana była do zapłaty łącznie 12 000 zł czynszu. I pomimo twierdzeń powoda, iż był to czynsz zaniżony, powód wydzierżawił nieruchomość M. Ś., ustalając czynsz na poziomie 10 000 zł, a w okresach remontu lokali obniżył go do 6 000 zł. Dlatego też Sąd uznał, że możliwy do uzyskania w okresie objętym pozwem czynsz - realny i adekwatny do ówczesnego stanu lokalu (wymagającego kapitalnego remontu), będzie czynsz rzeczywiście przez powoda uzyskany, czyli 10 000 zł miesięcznie. Ponieważ okres

bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwaną dochodzony w niniejszej sprawie wynosił 8 miesięcy, to wynagrodzenie należne A. K. wyniosło 80 000 zł. Sąd w wyroku częściowym zasądził na jej rzecz kwotę 40 640 zł, zatem pozostała należna kwota wyniosła 39 360 zł.

Podał Sąd następnie, że zgodnie z art. 320 k.p.c., w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku zasądzone świadczenie rozłożyć na raty. Ponieważ pozwana wniosła o rozłożenie jej należności na raty, motywując swój wniosek trudną sytuacją materialną, a powód nie sprzeciwiał się temu wnioskowi, Sąd mając na uwadze wysokość zasądzanego świadczenia i możliwości finansowe pozwanej rozłożył kwotę 39 360 zł na 30 rat, każda w kwocie po 1 312 zł, płatna miesięcznie do 10-tego dnia każdego miesiąca począwszy od 1 stycznia 2015 r. Aby chronić interesy strony powodowej Sąd zastrzegł jednakże, iż w przypadku uchybienia spłaty którejkolwiek z rat, cała pozostała należność stanie się natychmiast wymagalna.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono jako niezasadne i wygórowane, a orzeczenie o kosztach sądowych zawarte w pkt 4 wyroku uzasadnia art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2010.90.594 j.t.).

W apelacji strona powodowa zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo oraz rozkładającej zasądzoną należność na raty i orzekającej o kosztach procesu, domagając się zmiany wyroku w tym zakresie i orzeczenie „zgodnie z żądaniem pozwu oraz orzeczenie o kosztach procesu” ewentualnie uchylenie wyroku w tej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił:

- naruszenie art. 224 w zw. z art. 225 k.c. przez błędne jego zastosowanie i ustalenie, że wysokość wynagrodzenia należnego A. K. w upadłości likwidacyjnej za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać czynszowi określone w umowach najmu i dzierżawy obowiązujących pomiędzy A. K. a pozwaną E. W. w innym okresie czasu niż bezumowne korzystanie,

- art. 233 § 1 k.p.c poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów z powodu przyjęcia, że:

a. rynkowa wartość wynagrodzenia należnego A. K. w upadłości likwidacyjnej za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być ustalona z pominięciem dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości

b. opinia biegłej rzeczoznawcy A. Ł. jest prawidłowa,

- art. 320 k.p.c poprzez błędne jego zastosowanie i rozłożenie na raty zasądzanego świadczenia pomimo braku szczególnie uzasadnionych wypadków zastosowania tej ulgi wobec pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie, a to w zakresie kwestionującym rozłożenie zasądzonej należności na raty. W pozostałej części zarzuty apelacji są bowiem nieuzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Okręgowy dokonał właściwych ustaleń faktycznych odnoszących się do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Ustalenia te zostały poprzedzone oceną zgromadzonych dowodów zgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a zatem stosowną do kryteriów określonych art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji jako właściwe Sąd Apelacyjny przyjmuje więc za własne. Podkreślić przy tym wypada, że na obecnym etapie postępowania sporna pozostawała tylko jedna kwestia, a to dotycząca wysokości stawek rynkowych, jakie skarżący mógłby uzyskać w okresie objętym żądaniem w tej sprawie, gdyby oddał nieruchomość, którą wówczas władała bez podstawy prawnej pozwana, w najem bądź dzierżawę.

Przesądzone do tej pory zostało, że pozwana w okresie od 1 maja do 31 grudnia 2010r. korzystała bezumownie z nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) (wchodzącej w skład masy upadłości A. K. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) (...) w B. w upadłości likwidacyjnej) o łącznej powierzchni 1850 m<sup>(2)</sup>. Poza sporem też jest, że pozwana utraciła tytuł prawny do korzystania z tej nieruchomości wobec wypowiedzenia umowy najmu i dzierżawy

złożonego w dniu 22 września 2009r. i następnie wyrokiem Sądu Rejonowego w W. z dnia 20 grudnia 2010r., sygn. akt VI GNC 432/10 nakazano jej wydanie powodowi nieruchomości objętej umową. Spełnienie tego obowiązku nastąpiło zaś w dniu 30 czerwca 2011r. (co do części) oraz w dniu 31 sierpnia 2011r. (co do reszty pomieszczeń).

Nie ulega również wątpliwości, że pozwana jako posiadacz zależny, będący w złej wierze, władający sporną nieruchomością w okresie objętym sporem jest zobowiązana z tego tytułu do zapłaty wynagrodzenia z mocy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. Sporną kwestią, jak już nadmieniono, pozostaje natomiast wysokość owego świadczenia.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, na które powołał się tak Sąd Okręgowy jak i apelujący - i co nie budzi żadnych zastrzeżeń - wynagrodzenie należne właścicielowi z mocy wskazanych przepisów ustala się w takiej wysokości, w jakiej, w danych okolicznościach, właściciel mógłby uzyskać gdyby daną rzecz wynajął lub wdzierżawił czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. O wysokości wynagrodzenia decydują więc stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju oraz czas wykonywania posiadania.

Jakkolwiek pogląd powyższy, znajdujący odzwierciedlenie w szeregu orzeczeń Sądu Najwyższego (por. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209 oraz uchwałę z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64 oraz wyroki: z dnia 4 lipca 2012r., I CSK 641/11, LEX nr 1218577, z dnia 6 października 2006r. V CSK 192/06 LEX nr 327963, z dnia 15 kwietnia 2004r., IV CK 273/03, LEX nr 183707) nie budzi kontrowersji to sporne na gruncie niniejszej sprawy pozostaje, w jaki sposób owe stawki rynkowe ustalić.

Sąd Okręgowy przyjmując stawkę miesięczną czynszu dzierżawy lub najmu (dalej czynszu dzierżawnego) w kwocie 10 000 zł odwołał się do umów zawieranych przez pozwaną i A. K., które opiewały na taką właśnie wysokość czynszu dzierżawnego. Wskazał przy tym Sąd I instancji, że to czynsze ustalone tymi umowami stanowią „realne odzwierciedlenie możliwości dzierżawy spornej nieruchomości”. Z tej również przyczyny Sąd uznał, że opinia biegłej A. Ł., chociaż prawidłowa w ocenie tego Sądu, to jednakże nie mogła stanowić oparcia dla dokonania w tej materii ustaleń. Tym bardziej podstawą taką nie mogły być opinie wydane na potrzeby innych spraw sądowych. Zasadną podstawą nie może także być - jako nie mająca zastosowania „w warunkach wolnorynkowych” - uchwała Rady Miejskiej w B..

Natomiast apelujący przede wszystkim uważa, że nie jest możliwe ustalenie rynkowych stawek czynszu dzierżawnego bez oparcia się na opinii biegłego. W przekonaniu skarżącego w tym zakresie, wymagającym wiadomości specjalnych, miarodajny być może tylko dowód z opinii biegłego. Wskazał również skarżący, że pomiędzy stronami miały już miejsce procesy o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tejże nieruchomości (obejmujące inne okresy), w których to podstawą ustaleń odnośnie do wysokości stawki czynszu dzierżawnego była opinia biegłego. Ta okoliczność, zdaniem powoda, winna prowadzić do dokonania ustaleń i w tej sprawie na bazie opinii biegłego, a ewentualne odstępstwo od tej metodologii winno być uzasadnione. To zaś nie zostało, według apelacji, uczynione przez Sąd Okręgowy.

Zarzutów apelacji, Sąd Apelacyjny w Katowicach, jednakże nie podziela. Skarżący nie kwestionuje, że wobec sprzeciwu pozwanej, w sprawie nie mogła być wykorzystana dla ustalenia wysokości stawki czynszu dzierżawnego opinia biegłego sądowego wydana na potrzeby innej sprawy. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest również w tej sprawie wiążący sposób, w jaki zostały owe stawki ustalone w tymże innym postępowaniu. A zatem, wbrew przekonaniu skarżącego, Sąd Okręgowy nie był zobligowany ustaleń w tym zakresie poczynić wyłącznie w oparciu o opinię biegłego sądowego. Słusznie też w realiach niniejszej sprawy Sąd ten uznał, że stawką czynszu dzierżawnego możliwą do uzyskania przez właściciela za okres objęty pozwem będzie kwota 10 000 zł.

W szczególności zaznaczyć trzeba, że nie ma żadnych podstaw, aby twierdzić, jak wywodzi skarżący, że w sprawach o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (nieruchomości) jedynie miarodajny pozostaje dowód z opinii biegłego. Obowiązku takiego bowiem nie ma, a o doborze właściwych środków dowodowych decydują okoliczności konkretnej sprawy. Może więc zdarzyć się tak, że istotnie opinia będzie nieodzowna, ale może też być zbędna.

Trzeba mieć na uwadze, że opinia na okoliczność ustalenia rynkowych stawek czynszu dzierżawnego odnoszących się do określonej nieruchomości jest oczywiście hipotetyczna. Jej poprawność zdeterminowana jest doбором porównawczych umów, które w okresie objętym badaniem biegłego były w odniesieniu do nieruchomości podobnych zawarte. Oczywiście też jest, że nie jest możliwe odszukanie transakcji (bądź jedynie w niewielkim zakresie) dotyczących przedmiotów, które byłyby tożsame we wszystkich parametrach z rzeczą (nieruchomością) podlegającą ocenie. Trudności, i związane z tym ryzyko nieadekwatnego oszacowania, jest tym większe im bardziej nietypowy jest obiekt (nieruchomość), której ów szacunek ma dotyczyć. Zaznaczyć zaś należy, że sporna nieruchomość taką nietypową na rynku dzierżawy nieruchomości niewątpliwie była. Wynikało to natomiast z jej rozmiarów, gdyż liczyła ona aż 1850 m<sup>2</sup>.

Ze wskazanych względów opinia biegłego, zazwyczaj, będzie w mniejszym lub większym stopniu obciążona pewnymi mankamentami. Spekulacji czy czynsz dzierżawny byłby w takiej bądź innej wysokości unika się zaś w sytuacji gdy znane są stawki czynszu dzierżawnego w odniesieniu do danej nieruchomości. Czyli wówczas gdy zostanie ona wydzierżawiona. Tym samym weryfikacja oczekiwań właściciela co do możliwych do uzyskania korzyści z jej dzierżawy (najmu) nastąpiła poprzez rynek.

Dokonanie szacunku poprzez odniesienie się do umów dzierżawy (najmu) dotyczących danej, konkretnej rzeczy (nieruchomości) nie zawsze będzie oczywiście możliwe i właściwe. Możliwe to jednak było w tej sprawie. Co do zasady trafnie Sąd I instancji więc przyjął, że miarodajnym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, za sporny okres, będą stawki czynszu dzierżawnego „rzeczywiście” przez powoda uzyskanego. Argumentację tę Sąd Okręgowy odniósł głównie do umów zawartych przez pozwaną i A. K., które były podstawą objęcia przez pozwaną w posiadanie spornego obiektu. Jednakże, w ocenie Sądu Apelacyjnego, równie ważne jest i to, że po ostatecznym wydaniu nieruchomości przez pozwaną, strona powodowa wydzierżawiła ów obiekt, de facto bezzwłocznie, kolejnemu dzierżawcy M. Ś.. Czynsz dzierżawny, poza kilkoma miesiącami w początkowej fazie, kiedy M. Ś. remontował obiekt oraz musiał zdobywać klientów był obniżony, został następnie ustalony na poziomie 10 000 zł miesięcznie. Znamienne zresztą jest, że M. Ś. stwierdził, iż wydzierżawienie spornej nieruchomości było ryzykownym posunięciem(k.167).

Podkreślić trzeba, że omawiane umowy (pозwanej z A. K. i powoda z M. Ś.) zostały zawarte w odniesieniu do teŝe nieruchomości, za korzystanie z której powód dochodzi wynagrodzenia. Umowy te pozostają w bliskim związku czasowym z okresem bezumownego korzystania, za jaki powód dochodzi wynagrodzenia. Nadmienić przy tym można, że z opinii, na którą powód się powoływał (i dołączył ją do pozwu) wynika, że w okresie objętym badaniem przez opiniującego tj. 2009 – 2011 ceny „na przedmiotowym rynku nieruchomości” utrzymały się na stałym poziomie (k. 34, 37 verte).

Z podanych przyczyn uznać przeto trzeba, że to owe umowy dzierżawy odzwierciedlają rynkowe stawki czynszu dzierżawnego spornej nieruchomości - także za okres objęty żądaniem. To one bowiem, w realiach sprawy winny być uznane za realne i możliwe do uzyskania na rynku dzierżawy nieruchomości. Nie ma bowiem żadnych podstaw do przyjęcia, że stawka czynszu dzierżawnego ustalona umową zawartą przez powodowego syndyka z M. Ś. ustalona została w nierynkowej, zaniżonej wysokości. Rzeczą syndyka jest działanie z należytą starannością w celu ochrony masy upadłości. Niezrozumiałe zatem byłoby zawieranie umowy dzierżawy( co do składnika masy upadłości) opiewającej na, znacznie niższe niż możliwe do uzyskania na rynku, stawki.

Umowa zawarta przez syndyka z M. Ś. dobitnie wykazuje teŝ, że szacunki dokonane tak w opinii dołączonej do pozwu jak i opinii biegłej A. Ł. były obarczone błędami i ich ostateczne wnioski co do ustalonej hipotetycznie wysokości stawki czynszu dzierżawnego były nierealne. Trudno zaaprobować sytuację, że strona powodowa miałaby w istotnie większej kwocie uzyskać należność za okres bezumownego korzystania z nieruchomości niż za zbliżony okres (bez zmian na rynku cen) posiadania zależnego w oparciu o umowę dzierżawy. W sytuacji gdy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy ma odpowiadać stawce czynszu dzierżawnego, jaki mógłby być uzyskany w odniesieniu do konkretnej rzeczy, to zdaniem Sądu Apelacyjnego, takiego racjonalnego i słusznego wytłumaczenia

nie ma. Dysproporcje między czynszem dzierżawnym faktycznie pozyskanym (10 000 zł miesięcznie), a oczekiwanym przez skarżącego (22 750 zł miesięcznie) są zaś wręcz rażące.

Niezależnie do powyższych uwag dodać trzeba, że nie mogły być również miarodajne dla ustalenia czynszu dzierżawnego stawki wynikające z powoływanej przez skarżącego uchwały Rady Miejskiej w B. odnoszącej się do stawek czynszu za najem lokalu użytkowego ze sprzedażą piwa i innych napojów alkoholowych. Jak wcześniej nadmieniono sporna nieruchomość jest nietypowym, dużym obiektem, a przedmiotem wynajmu przez gminy są zazwyczaj znacznie mniejsze obiekty (np. ogródki piwne).

Z przedstawionych względów nie jest konieczne bliższe odniesienie się przez Sąd Apelacyjny do zarzutu apelacji krytykujących dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę opinii biegłej A. Ł.. Jak wywiedziono, dowód z opinii biegłego w okolicznościach niniejszej sprawy był zbędny, zaś ustalenie stawki czynszu dzierżawnego winno być nastąpić w oparciu o inne (omówione wyżej) aniżeli opinia, dowody. W istocie też Sąd Okręgowy to uczynił, zbędnie przy tym wypowiadając się na temat poprawności tejże opinii. Dowód z opinii został zresztą zbędnie przeprowadzony, skoro nie był potrzebny do dokonania ustaleń. Tym samym zbędna była jego ocena.

Z podanych przyczyn apelacja w części, w jakiej skarżący kwestionował oddalenie powództwa ponad zasądzoną (wyrokiem częściowym i końcowym) kwotę nie mogła odnieść skutku. Podzielić jednak należało zastrzeżenia skarżącego odnośnie do rozstrzygnięcia o rozłożeniu zasądzonej zaskarżonym wyrokiem należności na raty. Orzeczenie w tym zakresie narusza art. 320 k.p.c., co uzasadnia uwzględnienie w tej części apelacji i wyeliminowanie tegoż rozstrzygnięcia. Zgodnie z powołanym przepisem rozłożenie na raty zasądzonego świadczenia możliwe jest „w szczególnie uzasadnionych wypadkach”. Takich wyjątkowych okoliczności brak jest natomiast w tej sprawie, a w żadnym razie takich okoliczności nie naprowadziła i nie wykazała pozwana (art. 6 k.c.), co stało na przeszkodzie wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Wyrok Sądu Apelacyjnego oparty został na przepisach art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c.