

Sygn. akt V ACa 98/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Stojek (spr.)
Sędziowie:	SA Aleksandra Janas SO del. Małgorzata Kowalska
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko (...) spółce jawnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 20 października 2015r., sygn. akt I C 259/14

1. oddala apelacje obu stron;
2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSO del. Małgorzata Kowalska	SSA Grzegorz Stojek	SSA Aleksandra Janas
------------------------------	---------------------	----------------------

Sygn. akt V ACa 98/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach:

1. zasądził od pozwanej(...)spółki jawnej w W. kwoty:

- a) 17.384,82 zł z ustawowymi odsetkami od 21 kwietnia 2014 r.,
 - b) 17.384,82 zł z ustawowymi odsetkami od 21 maja 2014 r.,
 - c) 17.384,82 zł z ustawowymi odsetkami od 21 czerwca 2014 r.,
 - d) 17.384,82 zł z ustawowymi odsetkami od 21 lipca 2014 r.,
 - e) 17.384,82 zł z ustawowymi odsetkami od 21 sierpnia 2014 r.,
 - f) 17.384,82 zł z ustawowymi odsetkami od 21 września 2014 r.;
2. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 672 zł z ustawowymi odsetkami od 6 października 2014 r.;
 3. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
 4. zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

W dniu 26 czerwca 2013 r. strony zawarły dwie umowy dzierżawy, które oznaczyły numerami (...) i (...).

Umową dzierżawy nr (...) powódka oddała pozwanej w dzierżawę na okres od 1 lipca 2013 r. do 31 maja 2016 r. nieruchomość gruntową stanowiącą własność Gminy G., o łącznej powierzchni 2,8268 ha, położoną w G. przy ul. (...), obejmującą działki nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...), z przeznaczeniem terenu na zaplecze budowy (...). Pozwana zobowiązała się płacić powódce czynsz w łącznej wysokości 17.384,82 zł miesięcznie, do 20. dnia każdego miesiąca. W ocenie Sądu Okręgowego, nie była to umowa najmu. Chociaż bowiem nie przewidziano w niej pobierania pożytków, to strony liczyły się z taką możliwością.

Pozwana nie zapłaciła czynszu przewidzianego umową nr (...) za okres od kwietnia do października 2014 r., jedynie zwracała się do powódki o rozłożenie należności na raty. Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana nie zakwestionowała roszczenia z tytułu czynszu w kwocie po 17.384,82 zł miesięcznie za okres od kwietnia do października 2014 r. i uwzględnił powództwo w tym zakresie (art. 659 § 1 k.c.) z ustawowymi odsetkami (art. 481 § 1 k.c.). Zasądził też kwotę 672 zł, według niekwestionowanej noty odsetkowej, zawierającej naliczone odsetki od nieterminowych wpłat za luty i marzec 2014 r. Odsetki od tych odsetek zasądził na zasadzie art. 482 § 1 k.c.

Umową dzierżawy nr (...) powódka oddała pozwanej w dzierżawę na okres od 1 lipca 2013 r. do 30 września 2013 r. część nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy G., położonych w G. przy ul. (...). Mianowicie część działki nr (...), w zakresie powierzchni 10.000 m², objętej księgą wieczystą nr (...), a także część działki nr (...), w zakresie powierzchni 10.000 m², objętej księgą wieczystą nr (...). W umowie nie określono przeznaczenia terenu, ale – w kontekście lokalizacji tymczasowego zjazdu – zawarto w niej wzmiankę o urządzeniu zaplecza budowy. Strony postanowiły w tej umowie, że z dniem 30 września 2013 r. umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona; mogło to nastąpić jedynie w formie pisemnej, o ile pozwana w terminie nie krótszym niż jeden miesiąc przed wygaśnięciem umowy pisemnie zawiadomiłaby powódkę o zamiarze przedłużenia umowy. W umowie nr (...) pozwana zobowiązała się płacić powódce czynsz w łącznej wysokości 12.300 zł miesięcznie, do 20. dnia każdego miesiąca. Ponadto, że pozwana nie może zmieniać przedmiotu umowy bez zgody powódki, w czasie korzystania z terenu nie może naruszać stosunków wodnych i ma obowiązek zachować przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.

W czasie objętym umową nr (...) pozwana składowała na gruncie objętym tą umową różne materiały, znajdowały się tam maszyny i kontenery, a teren był wówczas dozorowany. Materiały z inwestycji ziemnych wymagały leżakowania, po tym okresie materiał był utylizowany. Po upływie czasu, na który ta umowa została zawarta, czyniąc zadość jej postanowieniom, pozwana uporządkowała teren i na żądanie pracownika powódki w dniu 11 października 2013 r. (w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazano na 11 października 2015 r., ale z kontekstu i pozostałej

części uzasadnienia wynika, że szło o 11 października 2013 r.) przesłała powódce pocztą elektroniczną zdjęcia uporządkowanego terenu wraz z wiadomością o treści: „W związku zakończeniem umowy dzierżawy przesyłam dla Pani inspektor zdjęcia terenu, który jest do zdania w stanie nie gorszym od pierwotnego”. Na zdjęciach widoczna była ziemia rozplantowana na przedmiocie umowy, nie było widocznych wysokich skarp, jakie przedstawiają zdjęcia wykonane później przez pracownika powódki. Na przedmiocie umowy nr (...) pozwana pozostawiła ziemię z wykopów, którą rozplantowała.

Powódka nie skontrolowała terenu objętego umową nr (...) i nie zabezpieczyła go. W jego pobliżu nadal trwały prace związane z budową hali i drogi średnicowej.

Po upływie wielu miesięcy, to jest w dniu 15 kwietnia 2014 r., powódka wystosowała do pozwanej pismo, w którym – w związku ze stwierdzeniem składowania przez pozwaną na działkach nr (...) ziemi z wykopu pod fundamenty hali G. – powódka wezwała pozwaną do niezwłocznego usunięcia mas ziemnych, zwracając się jednocześnie o informację od kiedy pozwana korzysta z tego terenu w tym celu. Powódka nie miała zatem wiedzy w tym zakresie. Strona pozwana stwierdziła obecność w terenie obcych samochodów. Pozwana miała kilka lokalizacji, gdzie z działek objętych umową nr (...) wywoziła odpady; miała zweryfikowane karty wywożenia odpadów. Pismem z 22 kwietnia 2014 r. pozwana odpowiedziała, że zgodnie z jej postanowieniami umowa nr (...) wygasła i że 11 października 2014 r. przesłała zdjęcia terenu, ilustrujące realizację § 5 tej umowy dzierżawy oraz że nie wie, kto na przedmiocie tej umowy umieścił zalegającą ziemię.

Sąd Okręgowy wskazał dowody, na których się oparł. Odmówił wiarygodności przesłuchanego za pozwaną jej współnika H. O. w tej części jego zeznania, w której powiedział: „Nie wydaje mi się, żebyśmy zostawili tam cokolwiek”. Sąd Okręgowy przyjął, że odpady (to jest materiał nieodpowiedniej jakości) pozwana wywoziła i poddała utylizacji, ale na przedmiocie umowy nr (...) pozostawiła warstwę ziemi z wykopów, widoczną na zdjęciach.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe dotyczące oględzin przedmiotu umowy nr (...) i opinii biegłego geodety. Wnioski te zmierzały do wykazania, że aktualny stan niwelacji działek nie odpowiada stanowi sprzed zawarcia umowy, gdyż zwiększyła się wysokość działki wskutek pozostawienia nawiezionej ziemi. Ustalenie tej okoliczności za pomocą wskazanych środków było zbędne wobec przytoczonej w pozwie podstawy faktycznej powództwa, polegającej na bezumownym korzystaniu z nieruchomości. Na zdjęciach wykonanych przez powódkę w toku procesu widoczne jest, że na gruncie zalega „świeża” ziemia (nie porośnięta roślinnością) i pozwana tego nie kwestionowała. Na fotografiach widoczne jest również podniesienie wysokości terenu, gdyż obrazują to przysypane pnie drzew. Wobec dokumentacji fotograficznej sporządzonej przez powódkę w toku procesu oględziny były zatem zbędne. Sąd Okręgowy stwierdził, że w wyniku oględzin nie uzyskalyby dodatkowej wiedzy w tym przedmiocie. Opinia biegłego jedynie mogłaby podać rozmiar warstwy pozostawionej ziemi, co nie jest konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy. Przykładowo Sąd Okręgowy wskazał na zdjęcie w dolnej części karty 142 akt sprawy, które w powiązaniu z zeznaniami świadka J. K., widocznego na fotografii, pozwoliło na jednoznaczne stwierdzenie, że teren zdecydowanie odbiega swym obecnym stanem od stanu poprzedniego, sprzed zawarcia umowy nr (...). Skarpy sięgają na wysokość porównywalną do wysokości człowieka, podczas gdy uprzednio – przed zawarciem tej umowy – teren był niższy. Jaka jest dokładnie grubość nawiezionej warstwy ziemi, nie miałyby znaczenia nawet wówczas, gdyby powództwo było usprawiedliwione co do zasady. Wygląd terenu ewidentnie uległ zmianie, ale dowody, o których mowa, nie wykazałyby kiedy to nastąpiło. Wnioski dowodowe oddalone zostały z dwóch przyczyn. Jako dotyczące okoliczności już wykazanej innymi środkami dowodowymi oraz z uwagi na dokonaną ocenę prawną co do korzystania z terenu (posiadania go) w czasie objętym powództwem. Różnica w wysokości terenu, jak o tym była mowa, wynika ze zdjęć w aktach sprawy, zaś opinia geodety jedynie skonkretyzowałaby skalę różnicy. Chronologię powstawania kolejnych warstw mógłby określić biegły z zakresu geologii, gdyby szło o roszczenie odszkodowawcze, jakiego powódka nie dochodzi. Powódka – wobec zaprzeczenia pozwanej – nie wykazała, że to pozwana pozostawiła większe ilości gleby, nie tylko rozplantowane, widoczne na zdjęciach pozwanej, ale i tworzące skarpy. Przez kilka miesięcy właścicielka nie sprawdziła stanu działek. W ich pobliżu trwały prace wykonywane co najmniej przez jeden podmiot ((...) S.A.), teren nie był ogrodzony i na

bieżąco kontrolowany. W tej sytuacji, zgodnie z zasadami rozkładu ciężaru dowodzenia, Sąd Okręgowy oparł się na twierdzeniach pozwanej.

Powódka, reprezentowana przez radcę prawnego, wystąpiła z roszczeniem z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości po zakończeniu umowy. Lakonicznie przedstawione okoliczności faktyczne, stanowiące podstawę roszczenia powódki, nie zostały poszerzone w toku postępowania (podtrzymywano jedynie, że wyrazem korzystania z nieruchomości jest pozostawiona, nawieziona ziemia) i mogły stanowić podstawę roszczenia odszkodowawczego (art. 471 kc) albo roszczenia mającego swą podstawę w treści art. 224 i art. 225 k.c. Niezwrócenie przedmiotu umowy przez dzierżawcę po rozwiązaniu umowy narusza art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonania umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Natomiast z przepisów o ochronie własności (art. 224 i art. 225 k.c.) wynika, że 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. Wybór konkretnej podstawy prawnej, mającej w poszczególnych wypadkach wpływ na wysokość zasądzonych należności, należy do strony powodowej. Powód nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej swych roszczeń, obowiązany jest wskazać jedynie podstawę faktyczną uzasadniającą zgłoszone żądanie, gdyż kwalifikacja prawna należy do sądu. Jak wynika z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c., podstawą faktyczną powództwa są przytoczone okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie. Okoliczności faktyczne wskazane przez powódkę nie uzasadniały kwalifikacji roszczenia powódki jako roszczenia odszkodowawczego. Jako podstawę faktyczną roszczenia, powódka wskazała jedynie fakt bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości, nie wskazywała natomiast na poniesienie szkody i związek między działaniem pozwanej a szkodą. Roszczenie powódki powinno być zatem zakwalifikowane jako roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, znajdujące swą podstawę w art. 224 i art. 225 k.c. W razie zgłoszenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości badaniu podlega jedynie fakt posiadania nieruchomości przez pozwanego oraz dobra lub zła wiara, przy czym ciężar dowodu spoczywa na stronie powodowej. W pierwszej kolejności na stronie powodowej spoczywa ciężar wykazania bezumownego posiadania, czyli – w realiach rozpoznawanej sprawy – po zakończeniu umowy. Powódka nie przedstawiła przekonujących dowodów faktu posiadania nieruchomości przez pozwaną w okresie objętym pozwem. Powódka naprowadzała dwa fakty: że na nieruchomości znajduje się warstwa nawiezionej ziemi oraz że została nawieziona w trakcie dzierżawienia. Z faktów tych wyprowadzała wnioski, że skoro pozwana nie usunęła nawiezionej przez siebie ziemi, to nadal korzysta z działek. Pierwsza okoliczność nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego. Drugiej okoliczności powódka nie udowodniła. Gdyby jednak ją wykazała, powództwo zgłoszone w pozwie nie mogłoby zostać uwzględnione. Na powódce spoczywał ciężar dowodu, że w spornym okresie pozwana była posiadaczem działek (art. 6 kc), czemu powódka nie sprostała. Oddalone wnioski dowodowe – niezależnie od wyniku objętych nimi dowodów – nie mogły potwierdzić twierdzeń powódki. Nawet gdyby powódka wykazała, że ziemię nawiozła i pozostawiła pozwana w trakcie trwania umowy nr (...), nie oznaczałoby to, że pozwana korzystała z działek po upływie czasu, na który umowa została zawarta. Wywód powódki, że pozostawienie ziemi jest posiadaniem nieruchomości przez tego, kto ziemię pozostawił jest sprzeczny z językową wykładnią pojęcia posiadanie. Posiadanie jest szczególnym stanem faktycznym, polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Do objęcia rzeczy w posiadanie niezbędne jest faktyczne objęcie przedmiotu we władanie z ujawnieniem zamiaru posiadania. Istnienie tylko jednego z tych elementów nie decyduje o posiadaniu. W niniejszej sprawie brak jest przytoczonych elementów posiadania. Pozwana nie miała zamiaru – po zakończeniu umowy – nadal posiadać nieruchomość, czemu dała wyraz przez dostarczenie wiadomości elektronicznej, już omówionej. Strony nie zastrzegły protokolarnego zdania przedmiotu umowy nr (...). Nie obejmowała również w posiadanie działek i nie trwała w ich posiadaniu. Możliwość władania nieruchomością miał każdy, gdyż działki były ogólnodostępne, nieogrodzone. Pozwana w stanowczych przekonywujących zeznaniach jej współnika zaprzeczyła, aby po dacie wygaśnięcia umowy wykonywała w obrębie nieruchomości jakiegokolwiek czynności. Hipotetycznie nie można było wykluczyć, że zwały ziemi widoczne na zdjęciach wykonanych przez powódkę powstały w okresie faktycznego władztwa pozwanej nad terenem. Skoro jednak brak jest dowodów, co do tego kiedy konkretnie pozwana opuściła przedmiot umowy nr (...) i z nich korzystał oraz co do stanu, w jakim pozostawiła działki, Sąd Okręgowy oparł się na przyznaniu pozwanej, wyrażonym w wiadomości przesłanej powódce pocztą elektroniczną, zaś stan nieruchomości ustalił według zdjęć wówczas wykonanych, a nie kilka miesięcy później. Sąd Okręgowy

podkreślił, że – niewykazane – zwałowanie ziemi byłoby wyrazem „szkody”, lecz nie „korzystania” z nieruchomości. Z faktu pozostawienia ziemi przez pozwaną, wynikającego z fotografii przez nią wykonanych, nie można wywieść wniosku, że nadal korzysta z działek. Korzystanie to przejaw jakiegokolwiek aktywności wobec przedmiotu. Z chodnika korzysta przechodzień (przechodząc), uliczny grajek (siedząc i grając) itp. Zajmując określony wycinek przestrzeni, z chodnika nie korzysta już np. osoba, która go zaśmieciła i poszła. Z otwartej piwnicy nie korzysta już lokator, który definitywnie się wyprowadził, pozostawiając w niej rupiecie. Posiadanie bądź korzystanie musi być widoczne i zauważalne (kłódka na bramie, maszyny robocze będące lub pojawiające się na działkach, czy choćby przedstawiciele pozwanej). Pozostała ziemia, co może stanowić szkodę wynikłą z nienależytego wykonania umowy, ale w takim kształcie roszczenia nie zgłoszono. Skoro strony umowę nazwały umową dzierżawy, a nie najmu, musiały zakładać pobieranie pożytków: cywilnych lub naturalnych (art. 53 kc.). Ustawodawca dopuszcza uszczuplenie substancji rzeczy (kamień z kamieniołomu – orzeczenie Sądu Najwyższego z 28 listopada 1950 r., C 355/50, OSN II/51, poz. 50), a takim uszczupleniem może być także nawiezienie warstwy ziemi nieuprawnej z wykopów budowlanych do umownej granicy zakazu zmiany stosunków wodnych (inaczej postanowienie o zakazie zmieniania stosunków wodnych traciłby na znaczeniu). W tej sytuacji, z braku przesłanek z art. 224 i art. 225 k.c. powództwo w zakresie dotyczącym działek nr (...) zostało oddalone.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Okręgowy umotywował jego wynikiem i treścią art.100 k.p.c.

W apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo przez zasądzenie kwoty 110.000 zł z ustawowymi odsetkami od 20 września 2014 r. i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zarzuciła naruszenie przepisu postępowania, mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego i błędne ustalenie, że w okresie od 1 października 2013 r. do 31 lipca 2014 r. pozwana nie korzystała z działek nr (...), o które chodzi w sprawie i pozostawienie rozplantowanych materiałów pobudowanych nie stanowi przejawu korzystania z nieruchomości, zwłaszcza w kontekście przedmiotu działalności pozwanej.

Ponadto zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest art. 336 k.c. przez przyjęcie, że pozostawienie materiałów pobudowanych na działkach nr (...), o które chodzi w sprawie, nie stanowi ich posiadania.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W apelacji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej powództwo przez jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Zarzuciła naruszenie przepisu postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegającej na dowolnym przyjęciu, że skoro pozwana zwróciła się do powódki o rozłożenie należności na raty, oznacza to, że nie zakwestionował roszczenia.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Żadna z apelacji nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i, jako prawidłowe, przyjmuje je za własne.

Chociaż bowiem obie strony wskazały w apelacji na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., w istocie w żadnej z apelacji nie ma mowy o naruszeniu kryteriów oceny dowodów, jakie wynikają z tego przepisu. Strony nie wskazują na naruszenie przez

Sąd Okręgowy zasad logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego w ocenie któregośkolwiek z dowodów. Powódka w apelacji wywodzi, że z materiału fotograficznego wynika, że pozwana składowała na gruncie powódki rozplantowaną ziemię i stan ten przedstawiają już zdjęcia przesłane przez pozwaną w dniu 11 października 2013 r., a po tym dniu pozwana nie usunęła tej ziemi z przedmiotu umowy nr (...). Powódka nie kwestionuje więc ustalenia faktycznego, o którym mowa w apelacji, lecz ocenę prawną faktów, na które zwróciła uwagę w drugiej instancji. Również pozwana w swej apelacji nie kwestionuje żadnego ustalenia faktycznego istotnego dla rozstrzygnięcia, które zaskarżyła.

Dodać trzeba, że pozwana nie tylko nie kwestionuje ustaleń faktycznych, które stały się podstawą rozstrzygnięcia, ale też nie kwestionuje jego podstawy prawnej. Również Sąd Apelacyjny nie dostrzega jakiegokolwiek naruszenia prawa materialnego, które jest podstawą prawną orzeczenia zaskarżonego przez pozwaną.

Z uwagi na niewadliwość wyroku w części zaskarżonej apelacją pozwanej apelacja ta – jako bezzasadna – podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Również niewadliwe jest orzeczenie w części zaskarżonej przez powódkę.

W wyroku z 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że w razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny, gdyż przepisy art. 224 do 230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. Z kolei w wyroku z 23 listopada 2011 r., IV CSK 161/11, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli mimo ustania stosunku obligacyjnego, posiadacz utrzymuje się w posiadaniu rzeczy, jego sytuację kształtuje przepis art. 230 k.c., co dla właściciela, z uwagi na brzmienie przepisu w końcowej jego części („o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego”) oznacza brak pełnego powrotu do sytuacji prawnej sprzed nawiązania stosunku obligacyjnego. Nastąpi to dopiero po wygaśnięciu wszystkich wzajemnych roszczeń i zarzutów, których podstawą był ten szczególny stosunek prawny, jaki łączył właściciela z posiadaczem. Natomiast w wyroku z 18 września 2014 r., V CSK 625/13, Sąd Najwyższy podkreślił, że niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia 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. Zakres takiego odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c., a więc w zasadzie obejmuje ono straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, których nie osiągnął z powodu niezwrócenia lokalu we właściwym terminie. W przedmiocie rozmiaru szkody Sąd Najwyższy odwołał się w tym judykacie do stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209, w myśl którego wprawdzie w praktyce powstała szkoda będzie się z reguły równać należnościom czynszowym, które wynajmujący osiągnąłby, gdyby wynajął lokal mieszkalny innej osobie, jednakże wyjątkowo może to być szkoda wyższa, np. w sytuacji, gdy wynajmujący ponosi straty, nie mogąc sam w danym lokalu zamieszkać i należycie prowadzić przyległego do tego lokalu gospodarstwa rolnego, lub musi mieszkać w innym lokalu, za który płaci czynsz wyższy niż należny od lokalu na własnej nieruchomości.

Stosunek prawny nawiązany umową nr (...) jest najmem. Zwraca uwagę brak uprawnienia do pobierania pożytków naturalnych bądź cywilnych z rzeczy, które nie są tożsame z korzyściami z działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiocie umowy. Zastosowanie znajduje więc art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Dodać można, że w razie dzierżawy zastosowanie znalazłby przepis art. 705 k.c., zgodnie z którym 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, to jest wynikającym z art. 696 k.c.

Zatem w obu wypadkach, niezależnie od tego czy umową nr (...) strony nawiązały stosunek najmu czy dzierżawy, przepisy art. 224 do 230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między powódką (właścicielką nieruchomości) a pozwaną, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. Rozliczenie powinno nastąpić według reżimu prawnego normującego zobowiązaniowy stosunek prawny nawiązany przez strony umową nr (...). Tymczasem w pozwie powódka nie wskazała na szkodę, której naprawienia domagałaby się z uwagi na niewykonanie obowiązku zwrócenia przedmiotu najmu w stanie wynikającym z umowy i przepisów regulujących najem (odnosi się to również do dzierżawy), jak też na związek przyczynowy między niewykonaniem obowiązku umownego a szkodą. Abstrahując od stosunku zobowiązaniowego, do którego odsyła art. 230 in fine k.c., powódka wywodziła w pozwie na temat rozliczeń między właścicielem a posiadaczem zależnym rzeczy i zmierzała – z uwagi na treść art. 224 i art. 225 k.c. – do wykazania, że pozwana korzysta z przedmiotu umowy nr (...) po 30 września 2013 r. Powództwa nie zmieniła do czasu zamknięcia rozprawy, nie modyfikując podstawy faktycznej żądania. Na umowę nr (...) zwróciła uwagę dopiero pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Przepisy art. 224 i art. 225 k.c. mają odpowiednie zastosowanie do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego (art. 230 in fine k.c.). Nie ma więc znaczenia, że powódka nie wykazała posiadania zależnego, o jakim mowa w art. 230 in fine k.c. W tym stanie sprawy, z uwagi na zakaz wyrokowania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, wynikający z art. 321 § 1 k.p.c., zbędne jest bardziej szczegółowe odnoszenie się do kwestii posiadania zależnego przez pozwaną przedmiotu umowy nr (...) w okresie od 1 października 2013 r. do 31 lipca 2014 r. i zarzutu naruszenia art. 336 k.c., gdyż pozostaje to bez wpływu na wynik sprawy.

Zatem także apelacja powódki jest bezzasadna. Jako taka, również podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sprawy w drugiej instancji (art. 100 k.p.c.).

SSO del. Małgorzata Kowalska SSA Grzegorz Stojek SSA Aleksandra Janas