

Sygn. akt *I ACa 426/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Małgorzata Gulczyńska /spr./**

Sędziowie: **SSA Mariola Głowacka**

SSA Bogdan Wysocki

Protokolant: **st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek**

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. M. i T. M.**

przeciwko **P. F.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 3 listopada 2016 r. sygn. akt XII C 2432/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 4 i:

1. w punkcie 1 oddala powództwo,

2. w punkcie 4 kosztami postępowania w całości obciąża powodów i zasądza z tego tytułu od powodów na rzecz pozwanego 3.617 zł ;

I. zasądza od powodów na rzecz pozwanego 8.456 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

(...) M. M. (1) G.

I ACa 426/17

UZASADNIENIE

Powodowie H. i T. małżonkowie M. w pozwie z 8 grudnia 2015 r. skierowanym przeciwko pozwanemu P. F. wnieśli o zasądzenie od niego na ich rzecz 120.000 zł z ustawowymi odsetkami w sposób szczegółowo opisany w pkt. 1 pozwu oraz zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że dochodzą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należących do nich pomieszczeń w okresie od czerwca 2012 r. do grudnia 2014 r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniósł zarzut przedawnienia, wskazując, że dokonał zwrotu nieruchomości w dniu 17 listopada 2014 r. Przyznał, że od czerwca 2012 r. do grudnia 2014 r. korzystał z powierzchni 140 m² obejmującej część magazynu i dwa pomieszczenia gospodarcze na podstawie umowy dzierżawy i od dnia zawarcia umowy dzierżawy (27 kwietnia 2012 r.) do wydania wyroku eksmisyjnego (19 września 2014 r.) pozostawał w dobrej wierze. Pozwany zakwestionował także żądanie powodów co do wysokości.

Na rozprawie 20 października 2016 r. powodowie ograniczyli żądanie pozwu do kwoty 88.104 zł z ustawowymi odsetkami, na co pozwany wyraził zgodę.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów 88.104 zł z ustawowymi odsetkami od 1 stycznia 2015 r. (pkt 1), oddalił powództwo w zakresie roszczenia odsetkowego za okres od 1 lipca 2012 r. do 1 grudnia 2014 r. (pkt 2), umorzył postępowanie w zakresie objętym cofnięciem powództwa przez powodów (pkt 3) i orzekł o kosztach procesu (pkt 4). Podstawą wyroku były następujące ustalenia i rozważania.

Powodowie są na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...).

Pozwany 27 kwietnia 2012 r. zawarł z M. M. (3) (bratem powoda) działającym w imieniu Firmy Handlowej (...) M. M. sp. j. umowę dotyczącą dzierżawy ok. 140 m² powierzchni magazynowej i użytkowej znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości. Faktycznie zajmowana przez pozwanego powierzchnia wynosiła około 287,48 m².

Wspólnikami Firmy Handlowej (...) M. M. sp. j. są T. M. (powód) i jego brat M. M. (3). Każdy z nich uprawniony jest do samodzielnego reprezentowania spółki. W dniu 18 lutego 2002 r. Firma Handlowa (...) M. M. sp. j. zawarła z powodami umowę dzierżawy, na mocy której powodowie jako dzierżawcy oddali spółce w dzierżawę budynki położone w K. przy ul. (...): budynek paszowo-budowlany – 365 m², część budynku biurowo-magazynowo-sklepowego o łącznej pow. 690 m², garaż i wagę – 80 m² i teren wokół tych budynków – 11.500 m². W umowie nie było zapisu o wyrażeniu zgody przez wydzierżawiającego na poddzierżawienie przedmiotu dzierżawy innym podmiotom. Zgoda taka nie została także wyrażona później.

Pomiędzy braćmi T. M. i M. M. (3) doszło do konfliktu. W dniu 22 czerwca 2010 r. T. M. wypowiedział umowę spółki (...) M. M. sp. j. ze skutkiem na koniec 2010 r. Spółka nie została formalnie rozwiązana.

W dniu 1 stycznia 2012 r. pozwany, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...), zawarł umowę z Firmą Handlową (...) M. M. (3), A. M., A. N., na mocy której wydzierżawił od ww. spółki magazyn oraz dwa pomieszczenia gospodarcze znajdujące się w tym samym budynku, położonym na nieruchomości w K. przy ul. (...). Pozwany wykonał remont zajmowanego magazynu i poczynił nakłady na zajmowaną część nieruchomości należącą do powodów. Z uwagi na fakt, że powód zaczął na przełomie marca i kwietnia 2012 r. zgłaszać roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, pozwany, celem uniknięcia niepewności co do przysługującego mu tytułu do władania zajmowaną przez niego częścią nieruchomości, w dniu 27 kwietnia 2012 r. rozwiązał umowę zawartą z Firmą Handlową (...) i zawarł z Firmą Handlową (...) M. M. sp. j. umowę dzierżawy, dotyczącą tego samego przedmiotu. Dnia 7 maja 2012 r. ww. strony zawarły aneks do umowy dzierżawy z 27 kwietnia 2012 r., na mocy którego wydzierżawiający wyraził zgodę na dokonywanie wpłat przez dzierżawcę za czynsz na konto wskazane przez T. M..

Pozwany przed zawarciem tych umów nie sprawdzał nigdy stanu prawnego nieruchomości. Powodowie bezskutecznie wzywali pozwanego do opróżnienia i wydania zajmowanego magazynu oraz pomieszczeń, m.in. pismem z 28 maja 2012 r. doręczonym pozwanemu 6 czerwca 2012 r. Pozwem z 24 września 2012 r. wnieśli o wydanie i opróżnienie zajmowanych przez pozwanego pomieszczeń. Wyrokiem Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. z 19 września 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. XII C 926/12/1 orzeczono wobec pozwanego obowiązek eksmisji z zajmowanych pomieszczeń. Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 24 października 2014 r.

W dniu 17 listopada 2014 r. doszło do spotkania powoda z pozwanym, w czasie którego powód nie zgodził się na odebranie nieruchomości, gdyż domagał się, aby pozwany zdemontował poczynione na nieruchomość nakłady oraz aby zabrał pozostały na hali i częściowo przed nią towar – płytki, które zmieściłyby się na jednej palecie. Chciał także skonsultować ze swoim pełnomocnikiem sposób przekazania nieruchomości. Kolejne spotkanie stron nastąpiło 9 grudnia 2014 r. i wtedy doszło do odbioru nieruchomości. W tym dniu na hali pozostały jeszcze puste palety pozwanego, biurko, łóżko.

Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów przez pozwanego w okresie od 1 czerwca 2012 r. do 30 listopada 2014 r. wynosi 88.104 zł.

Sąd przedstawił ocenę zgromadzonego materiału dowodowego.

Sąd uznał powództwo co do zasady za usprawiedliwione i znajdujące podstawę w przepisach art. 224 § 2, 225 i 230 k.c.

W ocenie Sądu powodowie wytoczyli powództwo przed upływem rocznego terminu wynikającego z art. 229 k.c. Wbrew stanowisku pozwanego nie było bowiem podstaw do przyjęcia, że do wydania nieruchomości doszło 17 listopada 2014 r. Tego dnia na nieruchomości znajdowały się jeszcze rzeczy pozwanego i poczynione przez niego nakłady. Zrozumiałe więc było, że powód chciał sposób przekazania nieruchomości skonsultować ze swoim pełnomocnikiem i po stronie powoda nie było woli odebrania nieruchomości. Co prawda 9 grudnia 2014 r. powód przyjął klucze, mimo że w tym dniu na hali pozostały jeszcze puste palety pozwanego, biurko, łóżko, które wywiózł syn powoda dopiero w 2016 r., ale za najważniejsze Sąd uznał usunięcie przez pozwanego towaru w postaci palety płytek.

Sąd Okręgowy przywołał orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 359/14, w którym uznano, że cezurą czasową powstawania roszczeń uzupełniających jest zwrot rzeczy, a termin „zwrot rzeczy” należy wiązać z każdą sytuacją, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił, a więc również z taką, gdy właściciel niezasadnie odmówił przyjęcia rzeczy zaoferowanej mu do zwrotu. Przyjął, że w sprawie nie sposób mówić o niezasadnej odmowie przyjęcia rzeczy.

Powodowie w niniejszym procesie wykazali, że pozwany we wskazanym w pozwie okresie posiadał bez podstawy prawnej nieruchomość stanowiącą ich własność. Za wiążący w tej kwestii Sąd uznał na podstawie art. 365 k.p.c. wyrok wydany przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto z 19 września 2014 r. w sprawie XII C 926/12 i poczynione tam ustalenia, że powodowie nie wyrazili zgody spółce jawnej na poddzierżawę nieruchomości. Brat powoda posługiwał się umową, w której zamieniono pierwszą stronę, zawierającą rzekomą zgodę na poddzierżawę nieruchomości. Zgodnie z art. 698 § 1 k.c. dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy. A skoro tak, to Firma Handlowa (...).M. M. nie była uprawniona do poddzierżawienia części nieruchomości pozwanemu.

Pozwany został przez powodów zawiadomiony w piśmie z 28 maja 2012 r., że zajmuje nieruchomość bezprawnie. Dlatego Sąd uznał, że od 1 czerwca 2012 r. zajmował nieruchomość powodów bez tytułu prawnego.

Wysokość należnego powodom wynagrodzenia Sąd ustalił na podstawie niekwestionowanej przez strony i uznanej za prawidłową opinii biegłego sądowego P. N.. Na podstawie tej opinii ustalił także, że powierzchnia użytkowa pomieszczeń zajętych przez pozwanego wynosiła 287,48 m², a wysokość jednorazowego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wynosi 88.104 zł. Co prawda z treści umowy dzierżawy z 27 kwietnia 2012 r. i ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego w sprawie XII C 926/12 wynika, że powierzchnia zajmowana przez pozwanego wynosiła 140 m², jednak ostatecznie biegły dokonał obmiarowania tej nieruchomości i wyliczył, że pozwany zajmował powierzchnię użytkową 287,5 m², t.j. część magazynową o powierzchni 206,8 m² i część biurowo-socjalną o powierzchni 80,7 m². Wobec niekwestionowania przez strony tych wyliczeń, Sąd przyjął je jako własne.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 455 k.c. i art. 481 k.c.

Na podstawie art. 203 § 1-3 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie objętym cofnięciem powództwa przez powodów.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c.

Wyrok zaskarżył pozwany, zarzucając:

- naruszenie art. 233 k.p.c. § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zeznań świadka P. M. poprzez uznanie jego zeznań w kwestii pozostałych w nieruchomości rzeczy, a w konsekwencji niemożności jej zwrotu przez pozwanego, za w pełni wiarygodne i pominięcie w tej kwestii uznanych za wiarygodne zeznań P. K. (1) i M. W.;
- naruszenie art. 229 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie, że do zwrotu nieruchomości bezumownie zajmowanej przez pozwanego doszło w dniu 9 grudnia 2014 r., a nie 17 listopada 2014 r.,
- naruszenie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. podczas gdy rzecz należąca do właściciela była przez niego wydierżawiona i pobierał on z niej pożytki na podstawie umowy dzierżawy z Firmą Handlową (...)M. M.;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. polegające na ustaleniu wielkości powierzchni użytkowej pomieszczeń zajmowanych przez pozwanego, wyłącznie na podstawie opinii biegłego sądowego P. N.,
- naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów wnioskowanych przez strony na okoliczność zajmowanej powierzchni użytkowej nieruchomości przez pozwanego.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Okręgowemu z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Sąd Apelacyjny prostuje ustalenia Sądu Okręgowego co do nieruchomości, która jest istotna w sprawie. Między stronami ostatecznie było bezsporne, że chodzi o nieruchomość położoną przy ul. (...), a nie (...) Pełnomocnik powoda wyjaśnił, a pozwany przyznał, że zarówno w umowach, jak i w procesie eksmisyjnym, błędnie oznaczano nieruchomość i błąd ten następnie powielano.

Zarzuty apelacji są w znacznej mierze uzasadnione.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że za przesadzającą w kwestii powierzchni zajmowanej przez powoda, Sąd uznał opinię biegłego. Tymczasem nie jest rzeczą biegłego rozstrzygnięcie, czy pozwany zajmował całą halę, czy tylko jej część. Te ustalenia winien poczynić Sąd przed zleceniem biegłemu wykonania opinii i wskazać w tezie dowodowej, jakich dokładnie pomieszczeń ma dotyczyć wycena. Biegły ustalił w opinii, że hala składa się z dwóch pomieszczeń biurowo-socjalnych (80,7 m² i 38,5 m²) i hali magazynowej (206,8 m²) i przyjął, że pozwany korzystał z hali i większego pomieszczenia socjalnego. Z opinii nie wynika, na jakiej podstawie biegły poczynił te ustalenia, a Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie wskazał, jaki materiał dowodowy odpowiadał przyjętym przez biegłego założeniom. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie wynikały one z zeznań żadnego ze świadków. Syn powoda wywodził, że pozwany zajmował całą halę, natomiast z zeznań świadka M. W. wynika, że w pomieszczeniach zajmowanych przez powoda były salonik, biuro, łazienka i hala wystawowa. O tym, że powód zajmował połowę hali zeznawali świadkowie M. W., M. M. (3), P. K. (1) i pozwany. Ich zeznania są spójne z umową dzierżawy zawartą przez pozwanego ze spółką

jawną. Zeznania syna powoda, który raz widział halę i to sprzed jej drzwi, są dowodem niewystarczającym. Opinia biegłego nie może stanowić potwierdzenia zeznań P. M., ponieważ z załączonych zdjęć jasno wynika, że biegły widział halę zdewastowaną. Biegły nie wypowiedział się natomiast co do ściany, która miała przedzielać halę na połowę w czasie, gdy pozwany z niej korzystał.

Fakt, że pozwany nie kwestionował opinii biegłego, nie oznacza, że zgadzał się z przyjętą do wyliczeń powierzchnią. Pozwany przez cały czas postępowania, także przed zamknięciem rozprawy, podnosił, że zajmował jedynie połowę hali – 140 m². Przede wszystkim Sąd Okręgowy pominął, że w sprawie o eksmisję powód jednoznacznie przyznał, iż pozwany zajmował powierzchnię odpowiadającą zawartej przez niego umowie dzierżawy. Okoliczności złożenia tego oświadczenia wykluczają obecne twierdzenia powoda, że był to efekt przejęzyczenia (k. 312 akt Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. o sygn. XII C 926/12). Sąd Apelacyjny zmienia więc ustalenia Sądu Okręgowego przyjmując, że pozwany zajmował 140 m² w hali powodów.

Rozważania Sądu nie pozwalają także na ustalenie, dlaczego złą wiarę pozwanego przyjęto od 1 czerwca 2014 r. Uzasadnienie wyroku zdaje się wskazywać, że za istotne Sąd uznał pismo powoda z 28 maja 2012 r., jednak pozwany otrzymał je dopiero 6 czerwca 2012 r.

Ponadto nie budzi wątpliwości w okolicznościach sprawy, że pozwany objął posiadanie własności powodów będąc w dobrej wierze – na podstawie umowy dzierżawy zawartej najpierw z Firmą Handlową (...) M. M. (3), A. M., A. N., a następnie z Firmą Handlową (...) M. M. sp. j. Przedstawiane przez pozwanego okoliczności, w tym fakt, że poprzedni dzierżawca oddał klucze M. M. (3) w jego obecności, że przez cały czas wykonywania remontu nikt nie zgłaszał mu zastrzeżeń, choć powód mieszka zaledwie kilkaset metrów od hali, a ruch na nieruchomości związany z remontem nie mógł być niezauważony, nie nasuwały żadnych wątpliwości co do praw spółki jawnej do dysponowania nieruchomością. Nawet po przedstawieniu przez powoda zastrzeżeń co do korzystania z nieruchomości, pozwany nie był w stanie samodzielnie rozstrzygnąć sporu między właścicielami nieruchomości a spółką jawną, który zresztą rysował się bardziej jako spór między wspólnikami spółki. Usprawiedliwione jest więc stanowisko pozwanego, że do czasu wydania wyroku eksmisyjnego pozostawał posiadaczem w dobrej wierze. Mimo to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie mogłoby być zasądzone za okres wcześniejszy, z mocy wyraźnej regulacji art. 224 § 2 k.c. – ale dopiero od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, co nastąpiło po 1 czerwca 2012 r.

Prawidłowo Sąd Okręgowy zastosował przepis art. 229 § 1 k.c., choć w ocenie Sądu Apelacyjnego fakt pozostawienia przez pozwanego resztek towaru i chęć skontaktowania się przez powoda ze swoim pełnomocnikiem nie usprawiedliwiały odmowy przyjęcia nieruchomości. Sam powód uznał zresztą te okoliczności za nieistotne, skoro 9 grudnia 2014 r. odebrał halę w niemal niezmiennym stanie. Nawet jeśli płytki stanowiły własność pozwanego, to nie ma powodu, aby traktować je odmiennie od pozostawionych mebli i nakładów. Można mówić jedynie o różnicy ilościowej, a nie jakościowej pozostawionych rzeczy i wystarczyło je opisać w protokole zwrotu nieruchomości. Powód, jak zeznał, utrzymuje się z czynszów. Jeśli uznawał, że przy odbiorze hali potrzebny jest udział pełnomocnika, to winien go na umówiony termin zapewnić.

Sąd Apelacyjny akceptuje powołane w apelacji poglądy Sądu Najwyższego i uznaje, że bezpodstawną odmową przyjęcia rzeczy nie jest przeszkodą do uznania, że jej zwrot nastąpił. Datę zwrotu rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. należy jednak ustalać przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy i zachowania obu stron. Tymczasem w świetle zeznań pozwanego, a także jego partnerki P. K., jest niewątpliwe, że 17 listopada 2014 r. pozwany nie oddał kluczy i tkwił w przekonaniu, że odbiór musi być dokonany ponownie. Pozwany nie był zadowolony, ale poddał się stanowisku powoda i przystąpił do odbioru w dniu 9 grudnia 2014 r. Sam uznał ten odbiór za finalny. Choć odmowa powoda przyjęcia hali w dniu 17 listopada była nieusprawiedliwiona, to zachowanie pozwanego, w szczególności fakt, że nie oddał kluczy i przystąpił do ponownego odbioru, nakazują przyjąć, że zwrot rzeczy nastąpił dopiero 9 grudnia 2014 r. Wnosząc pozew 8 grudnia 2015 r. powodowie przerwali bieg rocznego terminu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.).

Powyższe uwagi prowadziłyby jedynie do korekty wysokości zasądzonego wynagrodzenia. Zmiana wyroku oznaczająca oddalenie powództwa w całości jest efektem uznania, że powodowie nie mieli legitymacji czynnej w niniejszej sprawie. Zarówno w niniejszym sporze, jak i w sprawie o eksmisję, powód wywodził, że spółka nie była uprawniona do zawarcia umowy poddzierżawy. Nie było natomiast sporne, że H. i T. M. wydzierżawili swą (...) spółce jawnej Firma Handlowa (...).M. M. (na 99 lat, za 600 zł miesięcznie) oraz że spółka jawna nie została rozwiązana. Także w apelacji poczynione w tej kwestii ustalenia Sądu Okręgowego nie są kwestionowane.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przewidziane w art. 224 § 2 k.c. ma na celu przywrócenie właścicielowi równowagi ekonomicznej naruszonej bezprawną ingerencją w sferę jego własności. Ma zapewnić kompensatę korzyści, które mógłby uzyskać – np. oddając rzecz w najem lub dzierżawę – gdyby nie pozbawiono go władztwa nad rzeczą.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie przysługuje właścicielowi, który oddał nieruchomości w dzierżawę. Zawierając taką umowę właściciel wyzbywa się na rzecz dzierżawcy prawa do korzystania z rzeczy, za co pobiera umówione wynagrodzenie. Bez względu na to, czy pozwany korzystał z nieruchomości powodów czy też nie, nie mogliby oni ani osobiście z niej korzystać, ani też oddać do korzystania innej osobie. W chwili korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodowie nie mogli więc nią swobodnie dysponować i nie uzyskaliby żadnych innych korzyści, niż umówiony ze spółką czynsz. Zachowanie pozwanego nie pogorszyło zatem sytuacji majątkowej powodów.

W specyficznych okolicznościach niniejszej sprawy trzeba także podkreślić, że powód jest współnikiem spółki jawnej, na rzecz której pozwany uiszczał przez czas korzystania z nieruchomości ustalony ze spółką czynsz w kwocie 1.900 zł. Jako współnik, jest uprawniony do czerpania korzyści z dochodów spółki (art. 51 i 52 ksh). Czynsz wpłacany przez powoda bądź wpływał na powstanie zysku spółki, bądź też zmniejszał jej stratę. Zysk, ze względu na wspólność majątkową powodów, powiększył majątek ich obojga. Pozwany nie może natomiast ponosić odpowiedzialności za ewentualne trudności w zrealizowaniu praw powoda wobec brata – współwspólnika, ani też powodów wobec spółki jako dzierżawcy. Żądanie zasądzenia od pozwanego pełnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powodów było w tej sytuacji nie tylko nieuzasadnione w świetle powołanych przepisów, ale naruszało także zasady sprawiedliwości.

Ponadto zasądzone od pozwanego wynagrodzenie jest rażąco wysokie w stosunku do czynszu ustalonego między powodami a spółką w umowie dzierżawy (600 zł za całą nieruchomość) oraz między spółką a pozwanym (1.900 zł). Nawet gdyby dać wiarę powodom, że pozwany korzystał z całej hali, to nie wykazano, aby w związku z tym umówił się ze spółką na czynsz wyższy niż 1.900 zł. Już w świetle zasad doświadczenia życiowego wydaje się mało realne osiągnięcie dochodu przekraczającego czynsz ustalony przez pozwanego na dwa miesiące przed okresem, który obejmuje pozew, o kwotę ponad 1.000 zł miesięcznie (88.104 zł : 30 miesięcy = 2.935,17 zł).

Podsumowując, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego, z wyjątkiem powierzchni zajmowanej przez pozwanego i wysokości wynagrodzenia, jakie w warunkach wolnorynkowych powodowie mogliby uzyskać dzierżawiąc zajmowaną przez pozwanego część nieruchomości. Szczegółowych ustaleń co do wysokości wynagrodzenia, jakie powodowie mogliby uzyskać dzierżawiąc 140 m² oraz chwili, w której pozwany dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie hali nie czyniono, ze względu na stwierdzony brak legitymacji czynnej po stronie powodów. Rozważania prawne przemawiające za zmianą wyroku i oddaleniem powództwa przedstawiono powyżej.

Zmiana wyroku nastąpiła na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Choć pozwany zaskarżył wyrok w całości, w świetle uzasadnienia apelacji i wartości przedmiotu zaskarżenia nie budziło wątpliwości, że zakres zaskarżenia obejmował tylko punkt 1 i 4 wyroku, a nie orzeczenie o oddaleniu powództwa (pkt 2) i umorzeniu postępowania (pkt 3).

O kosztach postępowania w obu instancjach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego przed Sądem pierwszej instancji ustalono na podstawie § 2 ust. 1, § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności

radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2002.163.1349). Natomiast w drugiej instancji na podstawie § 15 ust. 1, § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

SSA Mariola Głowacka SSA Małgorzata Gulczyńska SSA Bogdan Wysocki