

Sygn. akt VII AGa 331/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy

w następującym składzie:

Przewodniczący : SSA Aldona Wapińska

Sędziowie : SA Tomasz Szanciło

SO (del) Maciej Kruszyński

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko Spółdzielni (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 października 2016 r., sygn. akt XVI GC 876/15

I. prostuje oczywiste omyłki pisarskie w komparacji i w punkcie drugim (2) zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w oznaczeniu powoda zamiast (...) w W. wpisuje (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. w odpowiedniej formie;

II. oddala apelację;

I. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 11.250 zł (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VII AGa 331/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 15 maja 2015 r. powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej: (...) R.) wniosła o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni (...) w W. (dalej: Spółdzielnia (...)) kwoty 4.076.356,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu i kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (sygn. akt XVI GNc 437/15, następnie XVI GC 876/15).

Pozwem wniesionym w dniu 21 września 2015 r. powódka (...) R. wniosła o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni (...) kwoty 363.600,63 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu i kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (sygn. akt XVI GNc 871/15, następnie XVI GC 932/15).

W uzasadnieniu obu pozwów powódka wskazała, że jest właścicielem dwóch budynków (pawilonów handlowych), położonych przy ul. (...) w W., których powierzchnie wynajmowała poprzednikowi prawnemu pozwanej, a następnie wynajmuje pozwanej w celu prowadzenia przez nią działalności handlowej. Umowa najmu zawarta między stronami miała charakter ustny i była rozliczana zgodnie z zasadami obowiązującymi dla poprzednika prawnego pozwanej, tj. (...) (...) O. (dalej: (...) S.). Zasady rozliczania najmu przewidywała Uchwała Rady Nadzorczej (...) (...) (poprzednika prawnego powódki; dalej: (...) O.). Umowa najmu nigdy nie została przez żadną ze stron wypowiedziana. Na kwotę dochodzoną pozwem w sprawie o sygn. XVI GC 876/15 składają się kwoty: 3.453.710,40 zł tytułem należności głównej zaległych opłat za eksploatację powierzchni hali spożywczej przy ul. (...) i hali przemysłowej przy ul. (...) w W. oraz 622.645,73 zł tytułem odsetek od dnia wymagalności zapłaty za poszczególne miesiące liczone od marca 2012 r. do dnia 28 lutego 2015 r. Kwota dochodzona pozwem w sprawie o sygn. akt XVI GC 932/15 obejmowała zaś kwotę 357.548,60 zł tytułem należności głównej za miesiące marzec – maj 2015 r. oraz odsetki od dnia wymagalności za poszczególne miesiące zgodnie z załączonymi przez powoda fakturami.

W dniu 10 czerwca 2015 r., w sprawie akt XVI GNc 437/15, został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W przepisany terminie pozwana złożyła sprzeciw od tego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Sprawę zarejestrowano pod sygn. akt XVI GC 876/15. Natomiast w sprawie XVI GNc 871/15 stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i sprawę przekazano do rozpoznania w trybie zwykłym, rejestrując ją pod sygn. XVI GC 932/15. W przepisany terminie pozwana złożyła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu sprzeciwu oraz odpowiedzi na pozew w powyższych sprawach pozwana wskazała, że powódka nie udowodniła swoich roszczeń ani co do zasady, ani co do wysokości. Właścicielem nieruchomości, na której położone są pawilony, jest (...) W. (dalej: M.), a powódka nie jest i nigdy nie była właścicielem nieruchomości ani wybudowanych na niej budynków. Zaprzeczyła, aby między stronami doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy najmu, a powódka nie udowodniła kiedy, gdzie, na jakich warunkach i na jaki okres została ona zawarta. Nie wykazała także, że jest następcą prawnym (...) O.. Powódka ani w latach 2012-2015, ani wcześniej nie wzywała pozwanej do uiszczenia czynszu najmu, nie doręczała jej faktur, rachunków, czy wezwań do zapłaty, nie określiła wymagalności dochodzonych roszczeń. W zakresie żądania za okres marzec – maj 2015 r. przedłożone faktury nie korzystają z domniemania prawdziwości, nie tworzą zobowiązania, bowiem ich przedłożenie nie zwalnia powódki od obowiązku wykazania istnienia stosunku prawnego będącego podstawą roszczenia i wysokości tego roszczenia. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń za okres do dnia 14 maja 2012 r. Również z ostrożności procesowej pozwana wyjaśniła okoliczności przeznaczenia pawilonów handlowych na H. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, budowy tych pawilonów, jak również finansowania budowy, co w żaden sposób nie potwierdza zawarcia umowy pomiędzy stronami. Dodatkowo pozwana weszła w prawa i sytuację faktyczną (...) S., która była odpowiedzialna za zabezpieczenie środków finansowych budowy pawilonów i zapłaty (...) O. (poprzednika powódki) kosztów budowy. Wpłaty „opłat czynszowych” przez poprzednika prawnego pozwanej były dokonywane w celu spłaty kredytu udzielonego na budowę pawilonów, dlatego po ustaleniu, że kredyt został rozliczony, pozwana zaprzestała dokonywania tych wpłat. Ostatecznie zaś pawilony przekazano do użytku (...) S..

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy połączył sprawę o sygn. akt XVI GC 932/15 ze sprawą o sygn. akt XVI GC 876/15, celem łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia oraz postanowił prowadzić ją pod sygn. akt XVI GC 876/15.

W dniu 22 lutego 2016 r. powódka podtrzymała wszystkie zawarte w pozwach żądania i twierdzenia, jednocześnie wnosząc ewentualnie o zasądzenie żądanych kwot tytułem odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z gruntu oraz posadowionych na nim hal targowych przy ul. (...) w W. w związku z kwestionowaniem przez pozwaną istnienia

umowy najmu. W toku postępowania wskazała, że podstawą roszczeń może być także umowa najmu zawarta pisemnie pomiędzy stronami z 1982 r.

Wyrokiem z dnia 26 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVI Gospodarczy, w sprawie XXVI GC 876/15, oddalił oba powództwa i rozstrzygnął o kosztach procesu w zakresie obu połączonych spraw.

Sąd Okręgowy ustalił, że budynki przy ul. (...) w W., stanowiące dwie hale targowe położone są na nieruchomości gruntowej należącej do M., dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Właścicielem nieruchomości gruntowej, jak wybudowanych na niej budynków jest M., a jako władający nieruchomością w wypisie rejestru gruntów jest wpisana Spółdzielnia (...).

Na mocy decyzji Prezydenta M. nr (...) z dnia 15 września 1977 r. ustalono miejsce i warunki realizacji inwestycji dwóch pawilonów handlowych na terenie położonym w D. O. przy ul. (...). W dniu 25 października 1977 r. Urząd Dzielnicowy W.-W. Wydział Terenów przekazał w użytkowanie Dyrekcji Rozbudowy M. W. P. teren zabudowany położony przy ul. (...) objęty tą decyzją. Celem przekazania terenu była budowa dwóch pawilonów typu (...). Opłatę roczną ustalono w kwocie 59.400 zł. W dniu 18 maja 1978 r. Dyrekcja Rozbudowy M. W.-P., jako Inwestor Zastępczy, zawarła z (...) O. (poprzednikiem prawnym powódki), jako Inwestorem Zamawiającym, umowę powierniczą nr 6/78, na mocy której Inwestor Zastępczy zobowiązał się do wykonania, w trybie zastępstwa inwestycyjnego, zadania inwestycyjnego polegającego na przygotowaniu do realizacji i wykonaniu pawilonów (...) przy ul. (...) w W.. Termin zakończenia robót ustalono na 1981 r. W § 8 pkt 1 umowy wskazano, że wstępny koszt inwestycji wyniesie 67.866.000 zł. W § 8 pkt 4 ustalono, że środki finansowe na realizację pawilonów w wysokości 77.772 000 zł zabezpieczy (...) S. (poprzednik prawny pozwanej), która przekaże (...) O. na wskazane przez nią konto bankowe kwotę 69.154 000 zł – w terminie ustalonym w porozumieniu zawartym między (...) O. a (...) S.. Natomiast w dniu 19 lipca 1978 r. pomiędzy (...) O., jako Inwestorem bezpośrednim. a (...) S., jako użytkownikiem, zawarto umowę, na mocy której Inwestor bezpośredni zobowiązał się do realizacji inwestycji w zakresie budowy pawilonów (...), a użytkownik zobowiązał się do sfinansowania kosztów budowy pawilonów. Użytkownik zobowiązał się zabezpieczyć środki w wysokości 69.154.000 zł. Aneksiem (...) z dnia 19 lipca 1978 r. strony postanowiły, że zabezpieczone przez użytkownika środki będą stanowić kwotę 79.103.000 zł. W wyniku tego, decyzją z dnia 16 września 1978 r., Narodowy Bank Polski w W. przyznał (...) O. kredyt w wysokości 69.154.000 zł, informując, że przyjął do finansowania zadanie inwestycyjne w postaci budowy dwóch (...) handlowych (...) -1500 przy ul. (...) w W. i dlatego uruchomił powyższy kredyt. W dniu 4 maja 1981 r. NBP przyznał dodatkowy kredyt w wysokości 9.882.000 zł i potwierdził, że łącznie przyznany kredyt wynosi 79.036.000 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu 29 listopada 1982 r. między (...) O., jako wynajmującym, a (...) S., jako najemcą, doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., składającego się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 2.874 m². W umowie określono, że to (...) O. jest właścicielem lokalu. Jako przeznaczenie lokalu określono handel. W § 3 określono warunki wynagrodzenia za najem, tj. opłatę z tytułu czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych, co łącznie stanowiło kwotę 631.532 zł miesięcznie. Natomiast w dniu 19 września 1983 r. pomiędzy (...) O., jako wynajmującym, a (...) S., jako najemcą, doszło do zawarcia umowy najmu, przedmiotem której był lokal użytkowy znajdujący się w budynku przy ul. (...), składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 2.939,8 m² z przeznaczeniem na handel. Jako właściciela lokalu określono (...) O.. W § 3 strony określiły warunki wynagrodzenia za najem, tj. opłatę z tytułu czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych, co łącznie stanowiło kwotę 739.950 zł miesięcznie. Obie umowy zostały zawarte na czas nieoznaczony.

Protokołem z dnia 4 listopada 1983 r. Inwestor Zastępczy, Dyrekcja Rozbudowy M. W.-P., przekazał Inwestorowi Zamawiającemu, (...) O., do eksploatacji pawilon spożywczy i handlowy (...) z wybudowaną piekarnią, usytuowany przy ul. (...) w W.. W tym też dniu (...) O. wprowadziła środki trwałe w postaci pawilonów przy ul. (...) w W. do swoich ksiąg majątkowych. Tytułem tychże nieruchomości (...) O. płaciła podatek od nieruchomości. Umowy najmu była przez obie strony wykonywane do 1994 r. Pozwany zwracał się do powoda o dokonanie czynności właściwych dla wynajmującego – usunięcie zniszczonego śmietnika, wymianę zużytej posadzki terakotowej, demontaż instalacji wentylacyjnej. Od 1990 r. pozwana nie zwracała się do powódki o dokonanie jakichkolwiek czynności administracyjnych i zarządczych wobec nieruchomości przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 1983 r. (...) Komisja Arbitrażowa (dalej: OKA) zasądziła od (...) S. na rzecz (...) O. kwoty 52.000.000 zł i 2.558.652 zł tytułem zwrotu kosztów budowy pawilonu spożywczego przy ul. (...) i wykonane drogi. W dniu 30 grudnia 1983 r. wiceprezydent M. zwrócił się do NBP o rozważenie możliwości rozłożenia na raty spłaty kredytu na budowę dwóch pawilonów. W dniu 17 stycznia 1984 r. NBP poinformował (...) O., że w związku ponownym przeliczeniem kosztów budowy na poziom cen z 1982 r. jego wartość wynosi 179.381.000 zł i przyznał dodatkowy kredyt w kwocie 100.345.000 zł.

Natomiast wyrokiem z dnia 30 lipca 1984 r. OKA zasądziła od (...) S. na rzecz (...) O. kwotę 101.097.633 zł tytułem zwrotu kosztów pozostałej części inwestycji, tj. pawilonu przemysłowej przy ul. (...). W dniu 27 sierpnia 1984 r. NBP poinformował (...) O. o tym, że kredyt zostanie przeniesiony do spłaty długoterminowej na 60 lat i spłacony z opłat czynszowych za lokale użytkowe, a do rozliczenia spółdzielni powinna dołączyć oświadczenie o braku możliwości sfinansowania inwestycji pawilonów przez użytkownika z własnych środków, a także zgodę na zawarcie z (...) S. umowy najmu. W dniu 10 września 1984 r. zarząd (...) S. oświadczył, że nie ma możliwości sfinansowania inwestycji dwóch pawilonów przy ul. (...). W dniu 18 września 1984 r., wobec wyrażenia przez bank zgody na niespłacenie kredytu udzielonego na budowę pawilonów, (...) S. zażądała od (...) O. zwrotu kwoty 54.558 zł pobranej z konta (...) S. na podstawie wyroku arbitrażowego nr Wa (...). W dniu 1 października 1984 r. NBP poinformował (...) O., że spłacone przez (...) S. środki w wysokości 54.558.652 zł zostały cofnięte z rachunku inwestycyjnego i przekazane na sfinansowanie pomieszczeń biurowych i garaży dla (...) S.. W dniu 24 września 1986 r., wobec wybudowania pawilonów, Dyrekcja Rozbudowy M. W.-P. wniosła o wygaszenie użytkowania terenu położonego przy ul. (...) w W.. Wniosek został uwzględniony przez Urząd Dzielnicy W. O. w W.. Podstawą wniosku było wybudowanie pawilonów i oddanie ich do użytkowania inwestorowi bezpośrednio, tj. (...) O..

Na mocy uchwały nr 6 Zgromadzenia Przedstawicieli S. (...) O. z dnia 24 marca 1990 r. podjęto decyzję o podziale (...) S. Oddział O. i wyodrębnieniu Spółdzielni (...), na rzecz której wyodrębniono także dwa budynki: pawilon handlowy spożywczy o powierzchni 2.874 m² oraz pawilon handlowy przemysłowy o powierzchni 2.939,80 m², położone w W. przy ul. (...) w W.. W dniu 29 marca 1990 r. pozwana wniosła do sądu do wpisania spółdzielni do rejestru, w wyniku czego, postanowieniem z dnia 7 maja 1990 r., Sąd Rejonowy (...) w W. dokonał wpisu spółdzielni. Natomiast wyrokiem Sądu Wojewódzkiego z dnia 31 marca 1994 r. dokonano podziału (...) O. przez wydzielenie z niej (...) R.. W punkcie III postanowiono również, że powódka przejmuje roszczenia związane z budynkami użytkowymi przy ul. (...) – H. (...), dotyczące ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości oraz dotyczące rozliczenia poniesionych nakładów na budowę.

Uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej (...) O. z dnia 19 listopada 1990 r. ustalono stawkę opłaty eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni użytkowej H. w następujący sposób: za powierzchnie hali „spożywczej” – 150.000 zł oraz za powierzchnie hali „przemysłowej” – 180.000 zł. Wpłacane przez pozwaną pieniądze były księgowane przez powódkę jako czynsz najmu. W 1992 r. Spółdzielnia (...) przelała na rzecz (...) O. środki w kwotach 264.652.000 zł tytułem spłaty kredytu inwestycyjnego i odsetek od obiektów H.. W odpowiedzi, w dniu 18 maja 1992 r., (...) i Administracja Osiedla (...) poinformowały pozwaną, że ta kwota została zaliczona na poczet zaległości czynszowych, na co Spółdzielnia (...) się nie zgodziła, wobec czego kwota została zwrócona na jej rzecz. Postanowieniem z dnia 2 lutego 1994 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zezwolił pozwanej na złożenie do depozytu sądowego kwoty 264.652.000 zł tytułem spłaty kredytu na rzecz (...) O. z uwagi na odmowę ich przyjęcia przez wierzyciela. Od tego czasu pozwana zaprzestała uiszczania jakichkolwiek kwot tytułem czynszu najmu, a powódka zaprzestała wystawiania faktur. W dniu 20 kwietnia 1994 r. (...) Bank (...) zawiadomiła (...) O., że kredyt zaewidencjonowany do długoterminowej spłaty na rachunku (...) został całkowicie spłacony. Całkowitej spłaty kredytu dokonała (...) O. w dniu 8 listopada 1991 r.

W sprawie o sygn. akt II C 253/07, prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Warszawie, Spółdzielnia (...) w pozwie przeciwko (...) R. i M. wnosila o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przez M. o oddaniu w użytkowanie wieczyste działki, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz nieodpłatne przeniesienie na rzecz Spółdzielni (...) znajdujących się na niej budynków handlowych o powierzchniach 2.874 m² oraz 2.939 m². Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny oddalił powództwo.

Sąd Apelacyjny Wydział I Cywilny, wyrokiem z dnia 19 lutego 2015 r., w sprawie o sygn. akt I ACa 687/14, oddalił apelację Spółdzielni (...).

Czynsz ustalony na podstawie powyższych umów był regulowany przez pozwaną do 1994 r. Umowy najmu nie zostały przez żadną ze stron wypowiedziane. Powódka przestała żądać od pozwanej zapłaty czynszu w chwili, gdy pozwana zaczęła kwestionować jego zasadność i gdy rozpoczęły się pomiędzy stronami sprawy sądowe, w tym sprawa o nieistnienie stosunku najmu wytoczona przez pozwaną przeciwko powódce oraz powództwo o zapłatę czynszu wytoczone przez powódkę przeciwko pozwanej. Obie sprawy toczyły się w 2006 r. i zostały przez sąd umorzone. Następnie pomiędzy stronami toczyła się sprawa pod sygn. akt II C 253/07 i I ACa 687/14, zakończona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w dniu 19 lutego 2015 r. Powódka nie żądała od pozwanej w tym czasie opłat tytułem czynszu budynków. Co najmniej od 2008 r. powódka zaprzestała wystawiania faktur na rzecz pozwanej z tytułu czynszu. Po zakończeniu postępowania w sprawie o sygn. akt I ACa 687/14 powódka zażądała od pozwanej opłat tytułem czynszu za okres ostatnich trzech lat. Strony nie zawarły nowej umowy najmu ani w formie pisemnej, ani w formie ustnej.

Niemniej w dniu 3 marca 2015 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 3.453.710,40 zł tytułem należności głównej i 622.645,73 zł tytułem odsetek od dnia wymagalności zapłaty za poszczególne miesiące, liczone od marca 2012 r. do 28 lutego 2015 r., przyjmując miesięczną opłatę za eksploatację powierzchni hali spożywczej w kwocie 43.110 zł, obliczonej jako iloraz stawki 15 zł powierzchni użytkowej 2.874 m² oraz miesięczną opłatę za eksploatację powierzchni hali przemysłowej w kwocie 52.826,40 zł, obliczonej jako iloraz stawki 18 zł i powierzchni użytkowej 2.934,9 m², zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej (...) O. z dnia 19 listopada 1990 r. Termin zapłaty określono na dzień 20 marca 2015 r. Pozwana nie uregulowała należności we wskazanym terminie, wskazując na brak podstaw do ponoszenia powyższych opłat. Natomiast w dniu 19 marca 2015 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanej faktury: nr (...) na kwotę 53.025,30 zł – za marzec 2015 r., tytułem czynszu najmu za halę spożywczą i nr (...) na kwotę 64.976,47 zł – za marzec 2015 r., tytułem czynszu najmu za halę przemysłową, nr (...) na kwotę 53.025,30 zł – za miesiąc kwiecień 2015 r., tytułem czynszu najmu za halę spożywczą i nr (...) na kwotę 64.976,47 zł – za miesiąc kwiecień 2015 r., tytułem czynszu najmu za halę przemysłową, nr (...) na kwotę 53.025,30 zł – za maj 2015 r., tytułem czynszu najmu za halę spożywczą i nr (...) na kwotę 64.976,47 zł – za maj 2015 r., tytułem czynszu najmu za halę przemysłową. Pozwana zwróciła faktury bez ich księgowania, odmawiając zapłaty.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powódka wywodzi je z umów najmu zawartych pomiędzy poprzednikami prawnymi stron ((...) O., jako wynajmującym, i (...) S., jako najemcą), a dotyczących dwóch pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 2.874 m² i 2.939,8 m², położonych przy ul. (...) w W. (hal spożywczej i przemysłowej). W pozwie wskazano na zawarcie umów najmu w formie ustnej, nie precyzując kiedy i na jakich warunkach doszło do ich zawarcia. Następnie powódka wskazała, że podstawą roszczeń są umowy pisemne zawarte w 1982 r. i 1983 r., a z ostrożności procesowej, że umowy najmu zostały pomiędzy stronami rozwiązane, a roszczenie wywodziła z bezumownego korzystania z gruntu oraz posadowionych na nich budynkach i wносиła o odszkodowanie z tego tytułu w tożsamej wysokości. Nie ulega przy tym wątpliwości, że strony udowodniły, że są następcami prawnymi podmiotów będących stronami umów najmu. Powódka jest uprawniona do władania budynkami jak wynajmujący od momentu przekazania jej tych budynków protokołem z dnia 4 listopada 1983 r. przez inwestora zastępczego. Nie przedstawiła jednak żadnych dokumentów, z których wynikałoby, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Nie wynika to w szczególności z wpisów do księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów, czy dołączonych do akt wyroków sądowych.

Sąd Okręgowy wskazał, że strony zawarły umowy najmu w dniach 29 listopada 1982 r. i 19 września 1983 r., które były przez strony realizowane. Charakter tych umów oraz ich skuteczność zostały określone w prawomocnym wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, wydanym w sprawie II C 253/07, a następnie przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, wydanym w sprawie I ACa 687/14. Sąd I instancji podkreślił, że chociaż ustalenia i rozważania zawarte w uzasadnieniu sądu nie są wiążące dla sądu rozpoznającego inną sprawę, jednak zasada jednolitości orzeczeń sądowych, spójności i racjonalności w rozpoznawaniu spraw przez sąd przemawia za zaakceptowaniem poglądów wyrażonych w uzasadnieniu sprawy I ACa 687/14, co do przedmiotowych umów najmu, zwłaszcza, że w toku niniejszego postępowania strony opierały się ma tych samych dokumentach, przedstawiały te same twierdzenia i

zarzuty, co do tych umów. Nie były to więc umowy pozorne, jak podnosiła pozwana, a w istocie stanowiły one umowy najmu. Gołosłowne i niepoparte żadnymi dowodami były zarzuty pozwanej, jakoby umowy w istocie zmierzały do uregulowania pomiędzy stronami kosztów budowy przedmiotowych hal. Żadne postanowienia tej umowy nie stanowiły, że celem zapłaty czynszu jest spłata zaciągniętego kredytu. W umowach nie było mowy o spłacie tego kredytu ani o końcowym rozliczeniu całej inwestycji, a o ich pozorności nie mogą stanowić dalsze czynności podjęte przez strony. Pozwana nie udowodniła, że spłaciła kredyt na budowę tych pawilonów w całości, a nadto już po realizacji inwestycji i oddaniu jej do użytku, jak również po podpisaniu umów najmu, sama przyznała, że nie miała środków na spłatę kredytu, co spowodowało zgodne przyjęcie przez finansujący bank i powódkę, że kredyt zostanie rozłożony na długoterminową spłatę, której to spłaty dokonała ostatecznie powódka. Z treści dokumentów inwestycyjnych wynika, że poprzednik pozwanej, tj. (...) S., będzie jedynie użytkownikiem budynków wybudowanych przez (...) O. (poprzednika powódki). Skoro pozwana nie dysponuje tytułem „silniejszym” od powódki, czyli nie wykazała, że jest właścicielem nieruchomości lub posiada inny tytuł do władania nią, to nie ma podstaw do przyjęcia, że powódka nie posiada, jako władająca gruntem po przekazaniu budynków do eksploatacji, uprawnienia do ich wynajęcia. Ponieważ o charakterze, rodzaju i zakresie umowy decyduje jej treść, jak również wola stron, która została przez strony wyraźnie wyrażona w umowach najmu, to nie można przyjąć, że umowy miały charakter pozorny. Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony i zawierały wszystkie essentialia negotii umowy najmu, jak również zostały zawarte w momencie przekazania nieruchomości do użytkowania poprzednikowi pozwanej, przez kilka lat były wykonywane przez obie strony. Powódka, jako wynajmujący, nie musiała być właścicielem wskazanych lokali. Tak więc Sąd Okręgowy uznał, że zamiarem stron było zawarcie umów najmu i strony łączył stosunek prawny oparty na umowie najmu (art. 659 i n. k.c.). Umowa najmu może być zawarta ustnie, a nawet per facta concludentia. Jako stawkę do opłat czynszowych powódka przyjęła opłatę określoną w uchwale Rady Nadzorczej (...) O. nr (...) z dnia 19 listopada 1990 r., a tytułem opłat za okres marzec – maj 2015 r. wystawiła na rzecz pozwanej faktury, które nie zostały przez przyjęte, zaś za okres od marca 2012 r. do dnia 28 lutego 2015 r. nie wystawiała żadnych faktur.

Sąd Okręgowy uznał, że żadna ze stron nie wypowiedziała umów najmu, ale zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym zeznania stron, pozwalają przyjąć, że przestały one obowiązywać w chwili, gdy pozwana zaczęła kwestionować zasadność pobieranych opłat czynszowych i zaprzestała ich płacenia, a powódka zaniechała wystawiania z tego tytułu faktur, jak i żądania tych opłat od pozwanej. Strony zgodnie zeznały, że na skutek toczących się pomiędzy nimi spraw o ustalenie nieistnienia stosunku najmu wytoczonej przez pozwaną przeciwko powódce oraz sprawy o zapłatę czynszu wszczętej przez powódkę przeciwko pozwanej, które były prowadzone w 2006 r. i skończyły się umorzeniem, powódka zaprzestała żądania od pozwanego opłat czynszowych. Jak wynika z zeznań powódki, faktury wystawiane były na rzecz pozwanej najpóźniej do 2008 r., co pokrywa się z dalszymi ustaleniami, że w okresie, w którym toczyło się postępowanie zakończone wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 lutego 2015 r. (I ACa 687/14), powódka nie żądała od pozwanej zapłaty czynszu najmu. Strony czekały na prawomocne zakończenie sporu, a dopiero po korzystnym dla powódki rozstrzygnięciu, oddalającym powództwo pozwanej w sprawie ustanowienia użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości oraz przekazania na własność omawianych budynków, powódka zażądała od pozwanej opłat tytułem czynszu za wcześniejsze okresy oraz zaczęła wystawiać faktury za bieżące miesiące. Sam powód nie był więc pewny roszczenia dochodzonego w niniejszym procesie, czekając na odpowiednie rozstrzygnięcia sądowe stwierdzające jego uprawnienia. Zgodnie z art. 659 k.c. elementem przedmiotowo istotnym umowy najmu jest zapłata czynszu. Do zawarcia tej umowy nie dochodzi, gdy nie określono w niej czynszu. Skoro zatem wola strony powodowej odnośnie do postanowień umownych w zakresie pobierania czynszu ustała najpóźniej w 2008 r., co było wyrażone zaniechaniem pobierania czynszu i wystawiania faktur z tego tytułu czynszu i wzywaniem do jego zapłaty, zaś pozwana taki stan rzeczy zaakceptowała i przestała traktować powódkę jako wynajmującego, nie żądając dokonania przez nią jakichkolwiek czynności administracyjnych i samodzielnie uiszczając opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, to przez tak wyrażone oświadczenia woli stron umowy najmu wygasły, a stosunek prawny istniejący pomiędzy nimi oceniać można jedynie jako oddanie do bezpłatnego używania na podstawie umowy użyczenia. Wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Strona powodowa wyraziła ją w sposób wyraźny, świadomie rezygnując z pobierania czynszu najmu od pozwanej, a zaczął żądać zapłaty tytułem czynszu dopiero po prawomocnym zakończeniu sprawy o sygn. I ACa 687/14. Jednocześnie takich faktur powódka nie wystawiała w okresie przed wydaniem wyroku. Takie

zachowanie również potwierdza jego rezygnację z czynszu na skutek toczących się postępowań sądowych, a tym samym wygaśnięcie umowy. Ta decyzja miała podłoże finansowe, nie została podjęta w okolicznościach istnienia jakichkolwiek wad oświadczenia woli, wywołała skutki prawne. Zapłata przez najemcę na rzecz wynajmującego umówionego czynszu należy do essentialia negotii umowy najmu, a gdy brak tego elementu nie można zakwalifikować tej umowy jako umowy najmu, ale jako umowę użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c. Wobec tego pozwana zajmowała wskazane lokale na podstawie umowy użyczenia zawartej z powódką per facta concludentia co najmniej od 2008 r. do momentu skierowania wezwania do zapłaty z tytułu czynszu najmu. Do tego czasu pozwany używał lokalu, nie płacąc za to powódce, która tego wynagrodzenia nie żądała, nie wystawiła bowiem faktur, nie wezwała do zapłaty i nie żądała opuszczenia lokalu przez pozwaną. Taka wola stron była wyrażona z pominięciem formy pisemnej i sprowadzała się do całkowitej i długotrwałej aprobaty dla użytkownika lokali przez pozwaną. Zachowanie powódki polegające na skierowaniu do pozwanej wezwania do zapłaty kwot odpowiadających poprzednio uiszczanemu czynszowi, wyliczonych za okres ostatnich trzech lat, Sąd Okręgowy ocenił jako skierowanie do pozwanej oferty zawarcia umowy najmu na wskazanych warunkach. Pozwana w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty odmówiła jednak zapłaty czynszu, wskazując, że stron nie wiąże umowa najmu. Pozwana nie przyjęła oferty i nie doszło do zawarcia umowy najmu, a więc nie ma podstaw do żądania od pozwanej zapłaty czynszu najmu.

Sąd Okręgowy przyjął również, że powódka nie wykazała, aby strony zawarły nową umowę najmu w jakiejkolwiek formie, w tym ustnej, która by kompleksowo regulowała prawa i obowiązki stron, na nowo określała wysokość należnego od najemcy czynszu, jak i inne prawa i obowiązki stron. Umowa najmu jest umową dwustronną, wymagającą złożenia zgodnego oświadczenia woli obu jej stron, a zgody ze strony pozwanej nie było, co powoduje bezzasadność roszczeń powoda. Stron nie wiązał stosunek najmu dający podstawę do żądania zapłaty czynszu.

W odniesieniu do drugiej podstawy żądania, tj. wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania, Sąd Okręgowy podkreślił, że strony łączyła umowa użyczenia lokali usługowo-handlowych, a więc władanie rzeczą przez pozwaną nie miało charakteru bezumownego co najmniej w okresie za żąda zapłaty w sprawie XVI GC 876/15. W okresie od marzec – maj 2015 r., nie przesadzając, na jakiej podstawie pozwana korzystała z hal, Sąd ten uznał, że nie był stosunek najmu. Przede wszystkim jednak podkreślił, że powód nie jest właścicielem nieruchomości gruntowej i wybudowanych na niej budynków. Ta nieruchomość, jak i znajdujące się na niej budynki przy ul. (...) w W., stanowiące hale targowe, należą do M.. Jak wynika z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje jedynie właścicielowi rzeczy, którym to prawem powódka nie dysponuje. Powołany przez powódkę art. 230 k.c. dotyczy natomiast odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, nie zaś stosunku między podmiotami, z których żaden nie jest właścicielem rzeczy. Tym samym, nawet uznając, że pozwana była posiadaczem w złej wierze, powódka nie może skorzystać z wymienionych uprawnień, bowiem nie jest właścicielem omawianej nieruchomości i wybudowanych na niej budynków.

Na marginesie Sąd Okręgowy wskazał, że za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej w danych okolicznościach mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wdzierzał. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. Powódka jako wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przyjęła stawki z uchwały z dnia 19 listopada 1990 r., a więc nie wyliczyła tego odszkodowania adekwatnie do cen występujących na rynku obowiązujących w chwili żądania. Tym samym, również z tego względu żądanie podlegało oddaleniu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła w całości powódka (...) R., zarzucając naruszenie przepisów postępowania mające bezpośredni i istotny wpływ na treść wyroku:

1) art. 233 § 1 i 2 oraz art. 328 § 2 k.p.c., polegające na sprzeczności orzeczenia z ustalonymi okolicznościami oraz przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez:

a. ustalenie na ich podstawie istnienia stanu faktyczno-prawnego, polegającego na stwierdzeniu przez Sąd I instancji istnienia między stronami umowy użyczenia, podczas gdy obie strony zaprzeczały możliwości istnienia takiego stosunku wiążącego strony postępowania co miało istotny wpływ na wydane orzeczenie,

b. przyjęcie, że ustalenia faktyczne i prawne poczynione w wyroku Sądu Apelacyjnego Wydział I Cywilny z dnia 19 lutego 2015 r. Sąd I instancji przyjmuje za swoje i jednocześnie przyjęcie, że powódce nie przysługują uprawnienia właścicielskie, a pozwanej przymiot podmiotu zależnego od (...) R., pomimo wyraźnego ustalenia w uzasadnieniu Sadu Apelacyjnego, że pawilony wybudowane w ramach spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego mogły być przydzielone przez spółdzielnię mieszkaniową na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, a następnie w ustawie – Prawo spółdzielcze, zatem, co do zasady pozostawać miały własnością spółdzielni mieszkaniowej jako inwestora bezpośredniego oraz ustalenia przez Sąd Apelacyjny, że tego rodzaju inwestycje, w tym inwestycja H., jako inwestycja wykonana za pieniądze poprzednika prawnego powódki, należała do jej majątku,

2) art 328 § 2 k.p.c., polegające na sprzeczności orzeczenia z ustalonymi okolicznościami w części dotyczącej ustalenia, że powódka zrezygnowała z naliczania i pobierania czynszu pomimo ustalenia w stanie faktycznym wysyłania przez nią wezwania do zapłaty i wystawiania faktur obciążeniowych na łączną kwotę 357.548 zł, stanowiącej przedmiot sporu w sprawie o sygn. XVI GC 932/15, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej (...) O. nr(...) z dnia 19 listopada 1990 r., poprzednika prawnego (...) R.,

3) art 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów przez ustalenie, że:

a. skoro powódka nie obciążała pozwanej w okresie po 2008 r. czynszem najmu z powodu wysokości odprowadzanego podatku do urzędu skarbowego, który musiałaby odprowadzać z chwilą wystawienia faktury i zwlekała z tym obciążeniem do czasu zakończenia sporu sądowego o ustalenie prawa użytkowania wieczystego do gruntu pod pawilonami handlowymi na rzecz powódki lub pozwanej, to zrezygnowała z prawa do pobierania czynszu, a tym samym wygasł obowiązek pozwanej uiszczania czynszu na rzecz wynajmującego,

b. pomimo istnienia umowy najmu i zawartych w niej postanowieniach, iż zmiana warunków umowy wymaga formy pisemnej i ustalenia, że umowy najmu nigdy nie zostały przez żadną ze stron wypowiedziane, to umowy najmu przekształciły się w umowę użyczenia, co miało istotny wpływ na wydane orzeczenie,

c. żądanie zapłaty tytułem czynszu po zakończeniu sprawy o sygn. I ACa 687/14 z powodu nieobciążania fakturami przed wydaniem wyroku potwierdza rezygnację z czynszu na skutek toczącego się postępowania sądowego, a tym samym wygaśnięcie umowy, pomimo wyraźnego postanowienia w umowach, że zmiana warunków umowy wymaga formy pisemnej i ustalenia, że umowy najmu nigdy nie zostały przez żadną ze stron wypowiedziane,

d. zachowanie powódki, polegające na skierowaniu do pozwanej wezwania do zapłaty kwot odpowiadających poprzednio uiszczonemu czynszowi, ocenić należy jako skierowanie do pozwanego oferty zawarcia umowy najmu na warunkach wskazanych w art. 66 k.c. i ustalenia, że odmowa zapłaty naliczonego czynszu oznacza, iż pozwana nie przyjęła oferty, co miało istotny wpływ na wydane orzeczenie,

e. skoro strony łączyła umowa użyczenia, a wysokość dochodzonej opłaty przez powódkę będącej – zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej – jedynie stawką eksploatacyjną, czyli niższą od czynszu, to wysokość wynagrodzenia powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku, to należy uznać, że powódka nie wyliczyła tego odszkodowania adekwatnie do cen występujących na rynku obowiązujących w chwili żądania; to rozumowanie jest sprzeczne z zasadą prawną, że jeżeli można żądać czegoś więcej, to tym samym można i uzasadnione jest żądanie zapłaty w niższej wysokości i nie można z tego powodu czynić zarzutu, a tym bardziej ocenić ten fakt, iż żądanie zapłaty kwoty niższej nie zostało udowodnione, co do zasady,

f) pomimo ustanowieniu na rzecz powódki użytkowania wieczystego gruntu z nieodpłatnym przeniesieniem własności pawilonów będących przedmiotem sprawy oraz postanowień w umowach najmu, że powódka jest

właścicielem hal, to z powodu braku prawomocności orzeczenia ustalającego ustanowienie użytkowania wieczystego powoda z nieodpłatnym przeniesieniem własności hal na skutek apelacji M. z powodu niskiej opłaty z tytułu użytkowania, powódce nie przysługują ustalone prawa i traktowania go w stosunkach umownych tak jak właściciela przedmiotowych hal; Sąd I instancji pominął też okoliczność już wcześniejszego ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz powódki z nieodpłatnym przeniesieniem H., które okazało się nieskuteczne na skutek niezachowania formy aktu notarialnego, tylko ustanowienie tego użytkowania w formie decyzji administracyjnej oraz ustanowienia tego użytkowania na rzecz spółdzielni, która jeszcze na skutek braku wpisu w KRS nie miała osobowości prawnej.

Wskazując na powyższe zarzuty, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, a także o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki była niezasadna, chociaż niektóre podniesione w niej zarzuty miały uzasadnienie, co jednak nie wpływało na merytoryczne rozstrzygnięcie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że niezasadny był zarzut dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W orzecznictwie słusznie przyjmuje się, że niedostatki uzasadnienia wyroku mogą być przyczyną uwzględnienia apelacji tylko w sytuacjach szczególnych, gdy w ogóle nie pozwalają na poznanie motywów, jakimi kierował się sąd wydając rozstrzygnięcie. W obecnym modelu apelacji sąd drugiej instancji jest sądem, który nie tylko na podstawie treści uzasadnienia bada prawidłowość decyzji sądu pierwszej instancji, ale rozpoznając merytorycznie sprawę, uprawniony jest także do samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego przez ten sąd oraz, ewentualnie, także w postępowaniu apelacyjnym. Innymi słowy, jedynie w przypadku uchybień w sporządzeniu uzasadnienia, które faktycznie uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało prawidłowo zastosowane, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może okazać się skuteczny.

Nie sposób stwierdzić, aby uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie poddawało się kontroli instancyjnej, jako że wynika z niego, z jakich przyczyn Sąd ten oddalił powództwo, zaś ewentualne uchybienia nie miały znaczenia dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Natomiast nie uzasadnia zarzutu naruszenia tego przepisu okoliczność, że strona w odmienny sposób ocenia materiał dowodowy zebrany w sprawie. To, że Sąd Okręgowy pewnych elementów stanu faktycznego nie wyeksponował, mimo że wymagały one szerszego omówienia, nie oznacza naruszenia powołanego przepisu.

Podstawowy zarzut apelacji dotyczył zaś naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W literaturze i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że dla skuteczności zarzutu naruszenia tego przepisu konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu. Zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów. Dotyczy ona rozstrzygnięcia o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania składu orzekającego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie. Zarzut w tym przedmiocie, a więc sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, może być skuteczny w sytuacji, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Przytoczenie w apelacji odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, na który powołuje się apelujący, nie może być uznane za skuteczne, przy jednoczesnym zaniechaniu wykazania, że ocena dokonana przez sąd przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujące poglądy na sądowe stosowanie prawa. Jeżeli więc wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby dawały

się z niego wysnuć także wnioski odmienne. Innymi słowy, jedynie w sytuacji, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi w sprawie dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (zob. np. wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., VI ACa 567/06, Lex nr 558390). Strona może tylko podnosić, posługując się argumentami jurydycznymi, że sąd rozpoznający sprawę rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, a uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03, Lex nr 174131).

Sąd Okręgowy, naruszając wytyczne wynikające z art. 233 § 1 k.p.c., nieprawidłowo ustalił częściowo stan faktyczny, co jednak pozostawało bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. W szczególności słuszny był zarzut pozwanego, że stron nie łączyła umowa użyczenia, przy czym był to zarzut związany również z subsumpcją ustalonego stanu faktycznego. Poza tym, chociaż nie miało to wpływu na rozważania Sądu Apelacyjnego, należy wskazać, że zarzuty apelacji odnosiły się przede wszystkim do art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. (głównie te przepisy zostały powołane), podczas gdy w znacznej części nie dotyczyły ustaleń faktycznych, ale kwestii prawnych, związanych z zakwalifikowaniem ustalonego stanu faktycznego do przepisów prawa materialnego.

W apelacji powódka podniosła słuszne zarzuty, że strony nie zawarły umowy użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c. Wystarczy w tym miejscu wskazać na zeznania reprezentant pozwanego D. K.: „Nie płacimy bieżących faktur, bo nic nas nie łączy z powodem, nie ma między nami umowy najmu. Umowa z 1982 r. nie jest wykonywana.” (0:57:50 i n., nagranie k. 424). Aby mogło dojść do zawarcia umowy użyczenia, niezbędne byłoby złożenie zgodnych oświadczeń woli przynajmniej co do jej *essentialiae negotii*, chociażby w sposób dorozumiany (przepisy prawa nie przewidują szczególnej formy dla tej umowy). Słusznie zarzucił skarżący, że Sąd Okręgowy nie wskazał tak naprawdę na jakikolwiek dowód, który miałby świadczyć o tym, iż strony takie oświadczenia złożyły. Nie jest tu wystarczające powołanie się na fakt, że powód przestał wystawiać faktury na rzecz pozwanego z tytułu umów najmu, które przestały obowiązywać, albowiem mogło to nastąpić z różnych przyczyn, w szczególności dlatego, że strony nie łączył już żadne stosunek prawny, co nie jest równoznaczne z nawiązaniem nowego stosunku prawnego, a więc z zawarciem nowej umowy innego typu (której elementem przedmiotowo istotnym nie jest zapłata czynszu). Ta błędna ocena Sądu Okręgowego nie miała jednak wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, o czym będzie mowa poniżej.

Punktem wyjścia w niniejszej sprawie było ustalenie, czy strony łączył stosunek najmu nieruchomości, gdyż to stanowiło pierwotną podstawę roszczeń dochodzonych w obu połączonych sprawach. Co jednak charakterystyczne, sam powód nie był pewien tej okoliczności, gdyż jako ewentualną podstawę roszczeń wskazał wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, a oczywistym jest, że te dwie podstawy wzajemnie się wykluczają.

Niewątpliwie, aby można było zawrzeć umowę najmu (art. 659 § 1 k.c.), wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy (w tym wypadku nieruchomości). W związku z tym roszczenia dochodzone w obu połączonych sprawach na tej podstawie mogły abstrahować od prawa własności po stronie powoda. Strony faktycznie łączyły dwie takie umowy:

- z dnia 29 listopada 1982 r. umowa najmu lokalu użytkowego – pawilonu spożywczego, w której (...) O. (poprzednik prawny powódki) była wynajmującym a (...) S. (poprzednik prawny pozwanej) – najemcą, w § 3 czynsz za pow. 2.874 m² ustalono na 133 zł/m², łącznie 382.242 zł, a dodatkowo zaliczki na media, przy czym zgodnie z § 14 umowa została zawarta na czas nieoznaczony, z możliwością wypowiedzenia przez jedną ze stron na 3 miesiące naprzód lub w wypadku cofnięcia przydziału; w § 16 określono, że wszelkie zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej, wyjątek stanowiły zmiany w wysokości czynszu i innych opłat oraz podatków wyniku zmian wprowadzonych ogólnie obowiązującymi przepisami (k. 319-321);

- z dnia 19 września 1983 r. umowa najmu lokalu użytkowego – pawilonu przemysłowego: strony oraz § 14 i 16 j.w., w § 3 czynsz za pow. 2.939,8 m² ustalono na 186 zł/m², łącznie 546.803 zł, a dodatkowo zaliczki na media (k. 322-324).

Wbrew wywodom apelacji, te umowy mogły zostać rozwiązane zgodnie przez strony (dwustronnym oświadczeniem woli) lub wypowiedziane (jednostronne oświadczenie woli którejkolwiek ze stron) w jakiegokolwiek formie (to samo dotyczy oświadczenia o odstąpieniu). Jak bowiem stanowił art. 77 § 2 k.c. (w okresie obowiązywania umów najmu), jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Ani z tego przepisu, ani z innego przepisu ustawy, ani wreszcie z treści powyższych umów nie wynikało, aby mogły one zostać rozwiązane lub wypowiedziane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności – nie jest bowiem takim wymogiem sformułowanie, że „wszelkie zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej”, które nie tylko nie zawiera zastrzeżenia formy ad solemnitatem, ale również odnosi się wyłącznie do zmian umowy, a nie do jej rozwiązania lub wypowiedzenia. Jak stanowił art. 76 k.c., jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy, ale gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. Słusznie podnosi się w orzecznictwie, że zgodnie z art. 73 i 74 k.c., niezachowanie przewidzianej w art. 77 k.c. formy nie pociąga za sobą nieważności czynności prawnej, która została dokonana bez jej zachowania. Dlatego też, stosownie do treści art. 77 k.c., można skutecznie rozwiązać umowę zawartą na piśmie poprzez czynności konkludentne (zob. np. wyrok SN z dnia 9 grudnia 2005 r. III CK 307/05, Lex nr 332953).

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że strony przestał wiązać stosunek najmu obydwu nieruchomości, aczkolwiek ustalił błędną datę tego stanu rzeczy. Bezspornie jeszcze w 1993 r. (...) O. wystawiała rachunki dla Spółdzielni (...) (k. 42-43, 393-394) za obie hale według stawek z uchwały rady nadzorczej (...) O. nr (...) z dnia 19 listopada 1990 r., w której ustalono stawkę opłaty eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni hali spożywczej na 150.000 starych zł i dla hali przemysłowej na 180.000 starych zł (k. 9, 267), przy czym ostatni rachunek jest datowany na dzień 10 maja 1993 r. Oczywiście jest, że gdyby po tym okresie powódka wystawiała faktury na rzecz Spółdzielni (...), to takowe zostałyby przedłożone, albowiem mogłyby świadczyć o woli (...) R. co do obowiązywania powołanych umów najmu. Całkowicie niezasadne było jednocześnie stwierdzenie zawarte w apelacji, że bezsporny między stronami fakt zaprzestania wystawiania faktur z tytułu czynszu najmu był wynikiem tego, że powódka musiałaby odprowadzać podatek z tym związany. To twierdzenie było gołosłowne, nie wynikało z żadnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, w tym z zeznań reprezentant powódki M. D., która przyznała jedynie, że na początku faktury były wystawiane i płacone, a potem nie były wystawiane, bo pozwana je kwestionowała (0:21:09 i n., nagranie k. 424). Strona powodowa nie wykazała (wbrew art. 6 k.c.), aby przyczyną zaprzestania wystawiania faktur były właśnie kwestie podatkowe. Nota bene reprezentant powódki zeznała, że od 1994 r. do dnia 1 grudnia 2008 r. były wystawiane faktury, ale nie była w stanie określić daty, kiedy przestały być wystawiane (0:33:43 i n. nagranie k. 424), a nadto sama strona powodowa podnosiła w toku procesu, że faktury nie były wystawiane. To stanowisko powódki było sprzeczne same ze sobą, a nadto – jak wskazano – nie zostały przedstawione jakiegokolwiek faktury, poza załączonymi do sprawy XVI GNc 871/15 (XVI GC 932/15), które świadczyłyby o tym, że zostały one wystawione, co byłoby sprzeczne ze stanowiskiem strony przedstawianym w toku procesu. Przeczyło temu nie tylko stanowisko powódki zawarte w pozwie, ale również zeznanie reprezentant pozwanej, o którym będzie mowa poniżej. Niezasadne było więc stwierdzenie Sądu Okręgowego, że „jak wynika z zeznań powódki faktury wystawiane były na rzecz pozwanego najpóźniej do 2008 r.”. Powódka przestała bowiem wystawiać faktury na rzecz pozwanej znacznie wcześniej (15 lat wcześniej).

Należy w związku z tym zwrócić uwagę na dokument, któremu Sąd Okręgowy nie poświęcił należytej uwagi, co jest istotne z uwagi na treść art. 233 § 1 k.p.c., a który nie był w żaden sposób kwestionowany przez strony, w związku z czym odzwierciedlał, niewątpliwie, rzeczywisty stan rzeczy. Jak wynika bowiem z notatki ze spotkania – negocjacji między (...) O. i Spółdzielni (...) z dnia 10 maja 1993 r. (k. 73-74 akt XVI GC 932/15), „prezes (...) O. przedstawił aktualny stan prawny, z którego wynikało, że Spółdzielnia (...) od 1990 r. zajmuje hale targowe jako ciągłość działalności (...) S., która regulowała należności z umowy najmu, korzysta bezumownie z powierzchni hal, a (...) O. proponuje

podpisanie umowy najmu z wynegocjowaną stawką czynszową. Prezes (...) wyjaśnił, że (...) O. jest w posiadaniu wszelkich dokumentów stwierdzających własność hal targowych oraz dokumentów, według których (...) S. O., z uwagi na nieposiadanie środków na wykupienie hal, zrzekła się praw do hal. Przedstawiciele Spółdzielni (...) nie przyjęli propozycji (...) O. twierdząc, że (...) O. nie jest właścicielem hal i o podpisaniu umowy będzie można rozmawiać po wyroku sądowym w tej sprawie. Na to prezes W. M. ponownie zaapelował o unormowanie stosunków prawnych przez zawarcie umowy najmu z wynegocjowaną stawką, na co przedstawiciele (...) nie wyrazili zgody.”.

Jak wskazano powyżej, treści tej notatki nie kwestionowała żadna ze stron, została ona podpisana, a więc jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. Z jej treści wynika niezbicie, że już w maju 1993 r. łączące strony stosunki prawne wynikające z powołanych umów najmu wygasły, czego obie strony były świadome. Jak zeznała reprezentant pozwanej D. K., po zbudowaniu pawilonów przemysłowego i spożywczego były umowy najmu. Pozwana i jej poprzednik prawny, (...) S., wykonywali umowę. Pozwana zaprzestała płatności, gdy dokonała wpłaty do depozytu sądowego ostatniej raty kredytu z 1994 r. W lutym 1994 r. zaprzestała płatności, a (...) O. zaprzestała przysyłać faktury. Od 1994 r. do marca 2015 r. pozwana nie otrzymywała żadnych faktur, rachunków, not, wezwań do zapłaty, potwierdzeń sald (0:47:36 i n. oraz 0:57:50 i n., nagranie k. 424). Innymi słowy, obie strony były świadome, że umowy ich nie wiążą, a pozwana dokonywała jedynie spłaty kredytu, który został wzięty na wybudowanie pawilonów. Reprezentant powódki podczas spotkania jednoznacznie wskazał, że „pozwana zajmuje hale targowe bezumownie”, a między stronami powstał spór odnośnie do prawa własności tych nieruchomości. Jedną z konsekwencji takiego stanu rzeczy było wniesienie przez Spółdzielnię (...) pozwu przeciwko M. i (...) R. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu i przeniesienie własności budynków na tej działce: handlowego o pow. 2.874 m² i handlowego o pow. 2.939 m². To powództwo zostało oddalone przez Sąd Okręgowy w W-wie wyrokiem z dnia 2 grudnia 2013 r., sygn. akt II C 253/07, zaś apelacja została oddalona przez Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 19 lutego 2015 r., sygn. akt I ACa 687/14 (k. 13-41v), po którym powódka zdecydowała się wezwać pozwaną do zapłaty.

Strony rozwiązały więc umowy pisemne (przez złożenie zgodnych oświadczeń woli w tym przedmiocie) najpóźniej w maju 1993 r. Nie zmienia tego okoliczność, że pismem z dnia 8 kwietnia 1993 r., skierowanym do pozwanej, (...) O. oświadczyła, że wpłaconą po raz drugi przez Spółdzielnię (...) kwotę z tytułu zwrotu kredytu inwestycyjnego od obiektów H. zakwalifikowano na pokrycie zadłużenia czynszowego i że po uwzględnieniu tej wpłaty zadłużenie wynosi 24.779.826.900 zł, wraz z przypomnieniem, że pozwana jest tylko najemcą obiektów handlowych nadawcy pisma (k. 303; analogiczne pismo zostało datowane na dzień 18 maja 1992 r. k. 385). Co więcej, nawet gdyby uznać, że pod dniem 10 maja 1993 r. powódka podjęła próbę uchylenia się od skutków oświadczenia woli w przedmiocie rozwiązania umowy najmu, czego nawet nie podnosiła, to nie wykazała (art. 6 k.c.) żadnych przesłanek wynikających z art. 82 i n. k.c. Gdyby jednak nawet je wykazała, to do rozwiązania stosunku prawnego doszłoby o tak najpóźniej w lutym 1994 r. Jak bowiem zeznała reprezentant pozwanej D. K., pozwana zaprzestała wykonywania umowy, bo spłaciła kredyt. Pieniądze są w depozycie sądowym, gdyż SM (...) zwróciła trzy przelewy, chciała zaliczyć na poczet czynszu, na co Spółdzielnia (...) nie wyrażała zgody (1:07:21 i n., nagranie k. 424). W dniu 4 czerwca 1994 r. miał miejsce zwrot przez (...) O. na rzecz Spółdzielni (...) kwot wpłaconych tytułem zwrotu kredytu inwestycyjnego (k. 292). Takie zachowanie pozwanej nie może budzić wątpliwości, a więc że było to wypowiedzenie umów najmu w sposób dorozumiany, co jest dopuszczalne i wywiera skutki prawne, gdyż to oświadczenie dotarło do adresata. Tak więc nawet gdyby pominąć treść powołanej notatki i uznać (co nie miało żadnego uzasadnienia), że umowy najmu obowiązywały jeszcze po dniu 10 maja 1993 r., to i tak stosunek prawny przestał wiązać strony najpóźniej w lutym 1994 r. Na marginesie należy wskazać, że ostatni rachunek przedstawiony przez powódkę (poza fakturami, których dotyczyła jedna z połączonych spraw) był datowany właśnie na dzień 10 maja 1993 r., co dodatkowo potwierdza okres, na jaki obowiązywały powołane umowy najmu.

Powyższe potwierdza również stanowisko strony powodowej zawarte w pozwie, w którym powód wskazywał na zawarcie umów najmu w formie ustnej, nie precyzując jednak kiedy i na jakich warunkach doszło do ich zawarcia. Skoro strony miały wiązać ustne umowy najmu dotyczące pawilonów, to oczywiste jest, że nie mogły wiązać powołane umowy zawarte na piśmie. To stanowisko powoda dodatkowo potwierdza przytoczoną treść notatki ze spotkania

stron. Bez znaczenia pozostawało przy tym, że żadna ze stron nie złożyła na piśmie oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umów najmu. Jak wskazano powyżej, nie było to warunkiem ważności takiego oświadczenia ani w świetle przepisów prawa, ani w świetle postanowień umów. Umowy przestały wiązać strony najpóźniej w maju 1993 r., a więc powódka nie mogła wywodzić skutków prawnych z umów z dnia 29 listopada 1982 r. i 19 września 1983 r.

Trzeba w związku z tym podkreślić, że Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że powódka nie wykazała w żaden sposób, aby pomiędzy stronami został nawiązany nowy stosunek najmu dotyczący pawilonów. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. elementami przedmiotowo istotnymi umowy najmu są przedmiotu najmu i czynszu. Oznacza to, że głównym obowiązkiem pozwanej, gdyby doszło do zawarcia kolejnych umów najmu, byłoby uiszczenie na rzecz wynajmującej czynszu najmu (jak to zostało ustalone we wcześniej obowiązujących umowach pisemnych), albowiem przedmiot ewentualnej umowy (umów) byłby określony (dwa pawilony). Do zawarcia umowy najmu nie dochodzi bowiem w wypadku, gdy nie określono w niej czynszu najmu (zob. orzeczenie SN z dnia 5 września 1946 r., C III 217/46, OSN 1947, nr 1, poz. 25). Przyjąć należy za Sądem Okręgowym, że powódka nie wykazała, aby strony zawarły nową umowę najmu w jakiegokolwiek innej formie, w tym ustnej (jak to było podnoszone w pozwie), która regulowałaby prawa i obowiązki zarówno wynajmującego, jak i najemcy, a w szczególności na nowo określała wysokość należnego od najemcy czynszu. Umowa najmu jest umową dwustronną, wymagającą złożenia zgodnego oświadczenia woli obu stron umowy, co oznacza, że zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., strona powodowa powinna była udowodnić, że umowa o określonej treści została przez strony zawarta. Tymczasem już reprezentant powódki M. D. przyznała, że nie wie, czy pomiędzy 1994 r. a dniem składania zeznań została zawarta z pozwanym ustna umowa najmu hal przy ul. (...) (0:33:43 i n., nagranie k. 424). Już tylko te zeznania, w połączeniu z brakiem jakiegokolwiek innego dowodu w tym przedmiocie, skutkowały uznaniem, że żadna nowa umowa najmu nie została zawarta, a strona powodowa była świadoma takiego stanu rzeczy, obciążając pozwaną jedynie dlatego, że ta nie potrafiła wnieść skutecznie pozwu o zobowiązanie (przede wszystkim M.) do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu i przeniesienie własności budynków posadowionych na tej działce. Co charakterystyczne, jak zeznała reprezentant pozwanej D. K., od 1994 r. do dnia 7 września 2016 r. powodowa spółdzielnia nie pojawiła się w H. (...) w jakiegokolwiek sprawie, a pozwana płaci podatek od nieruchomości od początku, za grunt, budynki i budowle (1:03:45 i n. nagranie k. 424). Jest to oczywiste, skoro strony nie łączył żaden stosunek prawny dotyczący pawilonów. Zasadne jest więc stwierdzenie reprezentant pozwanej, że „Spółdzielnia nie płaci bieżących faktur, bo nic jej nie łączy z powodem, nie ma między nimi umowy najmu”.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za swoje. Te ustalenia nie naruszały zasady oceny materiału dowodowego wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. Sprawia to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych (zob. np. postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 1997 r., II UKN 61/97, OSNAP 1998, nr 3, poz. 104, wyrok SN z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 60). W konsekwencji, bezzasadne były roszczenia powódki o zapłatę czynszu za okres od marca 2012 r. do maja 2015 r., bowiem stron nie wiązał stosunek najmu dający podstawę do żądania zapłaty czynszu.

Nie doszło również do naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Zgodnie z tymi przepisami samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z rzeczy. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy zostało wskazane jako ewentualna podstawa roszczeń powódki. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, tego rodzaju roszczenie przysługuje jedynie właścicielowi rzeczy, którym to prawem powód nie dysponuje. Cytowany przez powoda art. 230 k.c. dotyczy natomiast odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, nie zaś stosunku między podmiotami, z których żaden nie jest właścicielem rzeczy. Tym samym, nawet uznając, że pozwany był posiadaczem nieruchomości w złej wierze, powód nie może skorzystać z wymienionych uprawnień, bowiem nie jest właścicielem omawianej nieruchomości, tj. budynków posadowionych na nieruchomości gruntowej (ponadto czynnie legitymowanym do dochodzenia roszczeń uzupełniających jest także współwłaściciel na podstawie art. 209 k.c.; zob. uchwałę SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSN 2009, nr 4, poz. 53). Trzeba bowiem zauważyć, że powód nie wykazał, aby przysługiwało mu prawo własności pawilonów jako prawo związane z prawem użytkowania wieczystego gruntów, na których są one posadowione.

Tak naprawdę również w apelacji nie zostały zawarte wywody w tym przedmiocie. Niewątpliwie, właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej jest M. (odpis z KW, wypis z rejestru gruntów k. 70-76, 188-193), zaś Spółdzielnia (...) jest wpisana w rejestrze gruntów jako „władający”. W apelacji powołano się na ustanowienie na rzecz powódki użytkownika wieczystego gruntu z nieodpłatnym przeniesieniem własności pawilonów będących przedmiotem sprawy oraz postanowień w umowach najmu, że powódka jest właścicielem hal. Następnie jednak wskazano, że „Sąd I instancji pominął okoliczność już wcześniejszego ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz powoda z nieodpłatnym przeniesieniem H. (...), które okazało się nieskuteczne na skutek niezachowania formy aktu notarialnego, jak i ustanowienia tego użytkownika w formie decyzji administracyjnej oraz ustanowienia tego użytkownika na rzecz Spółdzielni, która jeszcze na skutek braku wpisu w KRS-ie nie miała osobowości prawnej”. Powódka podnosiła więc z jednej strony, że zostało na jej rzecz ustanowione prawo użytkownika wieczystego gruntów wraz z prawem własności nieruchomości na nich posadowionych, a z drugiej strony przyznała, że ustanowienie takiego prawa nie było skuteczne.

Faktem jest, że w powołanych umowach najmu powódka była określana jako właściciel, nie stanowi to jednak o tym prawie. Ono wynika bowiem nie z tego, czy dany podmiot tak uważa, ale czy jest właścicielem w sensie prawnym. Bezsprzecznie pawilony zostały wybudowane na nieruchomości stanowiących własność M.. Zgodnie z zasadą superficies solo cedit takie budynki stanowią część składową nieruchomości gruntowej, chyba że zachodzi wyjątek określony w ustawie (art. 48 k.c.). Taki wyjątek wynika z art. 235 k.c., z tym że powódka musiałaby być użytkownikiem wieczystym gruntów położonych w W. przy ul. (...). Niemniej na chwilę obecną na rzecz powódki takie prawo nie zostało ustanowione. Bez znaczenia pozostaje twierdzenie powódki, że „gdyby nie podział Spółdzielni, już dawno byłoby ustanowione użytkowanie wieczyste na rzecz poprzednika prawnego z nieodpłatnym przeniesieniem własności pawilonów lub też gdyby nie przedwczesna decyzja (...) z datą poprzedzającą wpis do rejestru podmiotów gospodarczych na rzecz powodowej Spółdzielni (...)”. Nie zapadł w tym przedmiocie również prawomocny wyrok, co zostało przyznane przez strony również na rozprawie apelacyjnej. Ponadto taki wyrok byłby wyrokiem konstytutywnym, a nie deklaratoryjnym. Innymi słowy, ewentualne ustanowienie użytkownika wieczystego wraz z przeniesieniem na powódkę prawa własności nieruchomości budynkowych miałyby walor konstytutywny, czyli ustanawiałby takie prawo, a nie potwierdzałby istniejące już uprawnienie (...) R.. Tak więc wyrok z dnia 30 września 2015 r. (k. 217-218) oznaczałby uprawnienie powódki dopiero po okresie marzec 2012 r. – maj 2015 r., a więc okresie, którego dotyczy roszczenie w obydwu połączonych sprawach, niezależnie od tego, że wyrok nie stał się prawomocny, a sprawa toczy się ponownie. Jest to o tyle istotne już w tym okresie, którego dotyczy niniejsza sprawa, powódce musiałoby przysługiwać opisane prawo, a – bezspornie – nie miało to miejsca.

Bez znaczenia pozostawało przy tym, że w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego Wydział I Cywilny z dnia 19 lutego 2015 r. znalazło się stwierdzenie, że „pawilony wybudowane w ramach spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego mogły być przydzielone przez spółdzielnię mieszkaniową na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, a następnie w ustawie z 16 września 1982 – Prawo spółdzielcze, zatem co do zasady pozostawać miały własnością spółdzielni mieszkaniowej jako inwestora bezpośredniego, a za takim stanowiskiem przemawia pkt IV wyciecznych Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług z 1977 r.” (k. 41). Do tego można dodać przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. nr 22, poz. 99 ze zm.). To, że powodowej spółdzielni przysługuje, ewentualnie, stosowne roszczenie, nie oznacza, że stała się ona właścicielem (czy chociażby użytkownikiem wieczystym) nieruchomości ex lege.

Niezasadny był przy tym zarzut apelacji jakoby Sąd Okręgowy poczynił ustalenia sprzeczne z powyższym wywodem Sądu Apelacyjnego. Po pierwsze, chodzi tu nie o kwestię stanu faktycznego, ale ocenę prawną odnośnie do możliwości ustanowienia prawa własności pawilonów na rzecz powodowej spółdzielni, której Sąd Okręgowy nie musiał podzielić. Po drugie, co istotniejsze, Sąd ten nie wywodził wbrew powyższemu stanowisku Sądu Apelacyjnego, gdyż w zakresie powołanego wyroku ustosunkował się jedynie do kwestii braku pozorności umów najmu. Wywody Sądu Okręgowego w tym przedmiocie Sąd Apelacyjny całkowicie podziela i nie ma potrzeby ich powtarzania, tym bardziej, że nie stanowiły podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Natomiast Sąd Apelacyjny we wskazanym wyroku nie ustalił,

że (...) R. jest właścicielem przedmiotowych pawilonów, a tylko wówczas mielibyśmy do czynienia z powagą rzeczy osądzonej i związaniem sądów w rozumieniu art. 365 i 366 k.p.c.

Niezależnie od powyższego, gdyby nawet powódce przysługiwało stosowne prawo do pawilonów jako nieruchomości, które uprawniałoby do dochodzenia omawianych roszczeń, powództwo i tak byłoby niezasadne jako nieudowodnione. W orzecznictwie i doktrynie jednolicie przyjmuje się bowiem, że 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. Innymi słowy, chodzi o stawki rynkowe należne za korzystanie z rzeczy w danych okresach przyjętych do rozliczenia, „gdyby posiadanie opierało się na prawie” (por. np. wyroki SN: z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75, Lex nr 7707 i z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Legalis nr 92689; wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 sierpnia 2013 r., I ACa 301/13, Legalis nr 736064; E. Gniewek, w: System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2013, s. 909 i cyt. tam literatura). Jedynie w sytuacji, w której nie ma możliwości odwołania się do istniejących stawek rynkowych, Sąd Najwyższy dopuścił skorzystanie przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia z art. 322 k.p.c. (por. wyrok SN z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06, Legalis nr 177288), przy czym w niniejszej sprawie nie zachodziła wyjątkowa sytuacja, która uzasadniałaby zastosowanie tego przepisu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że było możliwe zastosowanie stawek rynkowych, z tym że w tym celu niezbędna była inicjatywa dowodowa, a przede wszystkim zgłoszenie przez powódkę wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (art. 6 k.c.). Żadnego wniosku w tym przedmiocie powódka nie zgłosiła, podnosząc tylko, że skoro może żądać więcej, to tym bardziej może żądać mniej. O ile faktycznie istnieje zasada a maiori ad minus, to nie ma ona w ogóle zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż chodzi tu w ogóle o udowodnienie stawki rynkowej czynszu jakiej mógłby żądać podmiot uprawniony do wynajmu lub wdzierżawienia tego typu nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu. Tymczasem, jak była o tym mowa, powódka odwołała się do uchwały rady nadzorczej (...) O. nr (...) z dnia 19 listopada 1990 r., ustalającej stawkę opłaty eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni hali spożywczej na 150.000 starych zł i dla hali przemysłowej na 180.000 starych zł, czyli – odpowiednio – 15 zł i 18 zł po denominacji. Jest to wewnętrzny akt powodowej spółdzielni, co nie oznacza, że odzwierciedla on stawki, o jakich mowa w odniesieniu do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Stawki wskazane w uchwale mogą być zarówno wyższe niż rynkowe stawki czynszu, jak i niższe. Samo twierdzenie powódki, że może żądać więcej, pozostaje gołosłowne w świetle materiału dowodowego. Stawki czynszów nie są bowiem okolicznością powszechnie znaną i niezbędne jest w tym przedmiocie przedstawienie stosownych dowodów.

Warto tu też zwrócić uwagę na zeznania reprezentant pozwanego D. K.: „Płaciliśmy za faktury, bo mieliśmy na uwadze, że musimy spłacić kredyt udzielony na tą inwestycję, płaciliśmy to jako spłatę kredytu. Nie było płacone na podstawie stawek z uchwały z 1990 r., faktury były korygowane i płaciliśmy zupełnie inne kwoty. To były nanoszone przez nas poprawki na fakturach, które otrzymywaliśmy.” (1:21:31 i n., nagranie k. 424). W świetle całokształtu materiału dowodowego Sąd Okręgowy był więc uprawniony przyjąć, że żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie zostało udowodnione również co do wysokości (niezależnie od zasady). Zarzut naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. (określony w apelacji jako zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.) był więc również niezasadny.

Reasumując, zaskarżony wyrok, pomimo częściowo nieprawidłowego uzasadnienia, odpowiadał prawu, apelacja nie miała uzasadnionych podstaw prawnych i faktycznych, w związku z czym podlegała oddaleniu w całości.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.).