

Sygn. akt **V Ca 729/15**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Anna Strączyńska (spr.)                   |
| Sędziowie:      | SO Joanna Machoń<br>SR del. Michał Jakubowski |
| Protokolant:    | protokolant Justyna Bujalska                  |

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko K. S. i J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 7 listopada 2014 r., sygn. akt II C 1053/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

1. zasądza od K. S. i J. S. solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 20.747,45 zł (dwadzieścia tysięcy siedemset czterdzieści siedem złotych czterdzieści pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lipca 2011 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania.;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania odwoławczego.

**Sygn. akt V Ca 729/15**

## UZASADNIENIE

**Pozwem z dnia 06 listopada 2011 r.(...)W. wniosło o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. S. i J. S. kwoty 20.745,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. Jako podstawę powództwa wskazano żądanie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Strona powodowa wskazała, że łączyła ją z pozwanymi umowa dzierżawy działki nr (...) o pow. 511 m<sup>((2))</sup> w okresie 29.08.2002-31.12.2003, gdzie ustalono czynsz i ewentualną stawkę za bezumowne korzystanie z działki w przyszłości.**

W piśmie z dnia 26 października 2011 r. zatytułowanym sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 10 sierpnia 2011 r., pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów według norm przepisanych, jednocześnie podnosząc zarzut potrącenia roszczeń pozwanych z roszczeniem powoda do kwoty 20.745,84 zł z tytułu nakładów koniecznych poczynionych na działce. Zaprzeczyli też, by J. S. podpisał umowę.

Na rozprawie w dniu 07 lutego 2012 r. pełnomocnik powoda zmodyfikował podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazując, iż kwota dochodzona pozwem nie wynika z umowy, lecz ustalona została na podstawie ogólnych przepisów. Zakwestionował wysokość nakładów pozwanych oraz okoliczność, że były one konieczne. Strona pozwana zadeklarowała gotowość wpłacenia na rzecz powoda kwoty wyliczonej na podstawie § 9 umowy.

Na rozprawie w dniu 18 września 2012 r. pełnomocnik powoda rozszerzył wniesione powództwo o kwotę ustaloną przez biegłego w opinii, wnosząc o zasądzenie kwoty 40.775 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres określony dochodzony pozwem.

Wyrokiem z dnia 07 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 6.982,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 06 lipca 2011 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie oddalił powództwo i stosunkowo rozdzielił koszty, pozostawiając ich rozliczenie w proporcji 17 do 83 % referendarzowi.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 29 sierpnia 2002 r. Gmina W. (poprzednik prawny (...) W.), jako wydzierżawiający, zawarła z K. S. i J. S., jako dzierżawcami, umowę dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ew. nr (...)o powierzchni 511 m<sup>((2))</sup>z obręb(...) z przeznaczeniem pod ogródek przydomowy. Strony umowy ustaliły czas dzierżawy na okres od dnia 01 września 2002 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. W treści § 3 umowy została określona wysokość czynszu dzierżawnego za okres od dnia 01 września 2002 r. do dnia 31 grudnia 2002 r., na kwotę 498,74 zł brutto – czynsz był płatny gotówką w kasie urzędu w dniu podpisania umowy. Strony określiły też roczny czynsz dzierżawy brutto za 2003 r. w wysokości 1.496,21 zł. Jednocześnie strony w treści § 9 przedmiotowej umowy ustaliły, że w przypadku uchylania się dzierżawcy od przedłużenia umowy bądź zawarcia nowej umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązuje się do wypłaty wydzierżawiającemu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 200 % wysokości czynszu dzierżawnego określonego w § 3 umowy.

Po upływie okresu na jaki została zawarta umowa dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2002 r., nieruchomość użytkowana była nadal przez K. S. i J. S.. Stan taki trwał do chwili obecnej. Strony nie zawarły nowej umowy dzierżawy, ani nie uregulowały w żaden inny sposób korzystania z nieruchomości. Z treści prowadzonej pomiędzy stronami obszernej korespondencji wynikało, iż dzierżawa przedmiotowej nieruchomości miała być rozwiązaniem przejściowym, do momentu uregulowania stanu prawnego nieruchomości i jej nabycia w dalszej kolejności przez K. S. i J. S. na własność lub w użytkowanie wieczyste. Pozwani nie występowali do Gminy o wyrażenie zgody na uporządkowanie działki ew. nr (...)i pomimo braku takiej zgody, pozwani posprząkali teren, ogrodzili w roku 1995 działkę, przyłączając ją do swojej posesji i wykonali podjazd z kostki brukowej.

Po otrzymaniu z Gminy W. w czerwcu 2004 r. propozycji zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, K. i J. małżonkowie S. odmówili zawarcia umowy, uważając, że proponowana stawka czynszu dzierżawnego była zbyt wygórowana.

W tym stanie rzeczy (...) W. wystąpiło na drogę sądową z żądaniem zasądzenia od K. i J. małżonków S. kwoty 20.745,84 zł, stanowiącej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez nich z przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 02 stycznia 2004 r. do dnia 06 grudnia 2010 r. Przy czym ustaliło to odszkodowanie w ten sposób, że 200 % czynszu określonego przez strony w § 4 umowy na 2003 r. pomnożono przez liczbę lat korzystania z działki przez małżonków S. (7 lat).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy: wypisu z rejestru gruntów, wrysu z mapy, umowy dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2002 r., pism(...) W., pism pozwanych, zeznań D. B., opinii biegłego sądowego D. F. wraz z załącznikami i opinii pisemnej uzupełniającej, zeznań R. K., zeznań J. G., zeznań T. S. i zeznań pozwanej K. S..

Powyższe dokumenty Sąd pierwszej instancji uczynił podstawą ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie ponieważ ich autentyczność nie była kwestionowana przez strony. Sąd pierwszej instancji dał wiarę w całości również osobowym źródłom dowodowym, albowiem zeznania świadków i wyjaśnienia stron były spójne i wzajemnie uzupełniały się z pozostałym materiałem dowodowym.

W ocenie Sądu Rejonowego opinie biegłego są jasne, spójne i zostały sporządzone zgodnie z zasadami sztuki.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił częściowo powództwo.

Sąd wskazał, że strona powodowa dochodziła od pozwanych zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej z przeznaczeniem pod ogródek przydomowy, na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. W ocenie Sądu pierwszej instancji stronie powodowej należy się odszkodowanie za bezumowne korzystania przez pozwanych z nieruchomości określonej w pozwie, którego wysokość została obliczona na podstawie § 9 umowy dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2002 roku.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy pozwani utracili tytuł prawny do władania nieruchomością powoda, w związku z czym dalsze jej zajmowanie było bezprawne, a żądanie przez gminę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest uzasadnione.

Zgodnie z treścią § 9 umowy, w przypadku uchylania się dzierżawcy od przedłużenia umowy bądź zawarcia nowej umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązał się do wypłaty wydzierżawiającemu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 200 % wysokości czynszu dzierżawnego określonego w § 3 umowy. Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z w/w regulacją czynsz dzierżawny za okres od dnia 01 września 2002 r. do dnia 31 grudnia 2002 r., w dniu podpisania umowy wynosił kwotę 498,74 zł, w tym 22 % podatku VAT.

W tym stanie rzeczy żądanie powoda zasądzenia solidarnie od pozwanych odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, zasługiwało w ocenie Sądu pierwszej instancji na uwzględnienie jedynie co do kwoty 6.982,36 zł, a w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia wierzytelności przez pozwanych wskazać należy, iż w przekonaniu Sądu Rejonowego nie zasługiwał on na uwzględnienie, albowiem pozwani jako posiadacze samoistni w złej wierze mogli domagać się jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to o tyle, o ile powód wzbogaciłby się bezprawnie ich kosztem, a ponadto, pozwani nigdy nie dostali zgody powoda na czynienie jakichkolwiek nakładów na przedmiotową nieruchomość zajmowaną przez nich bez tytułu prawnego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu uwzględniając fakt, iż powód wygrał sprawę w 17 % i na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił szczegółowe wyliczenie w tym zakresie referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w części, tj. co do punktu 2., oraz co do punktu 3., zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy tj. 328 § 2 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na braku wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa co skutkuje tym, iż wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 65 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na odstępianiu od zbadania, przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2002 r., jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, nadto na pominięciu dosłownego brzmienia umowy, tj. § 9 umowy traktującego o obowiązku wypłaty odszkodowania w przypadku uchylania się dzierżawcy od przedłużenia umowy bądź zawarcia nowej umowy, co skutkowało dokonaniem przez Sąd wadliwej wykładni oświadczeń woli stron, sprzecznej z zamiarem stron, jej celem oraz literalnym brzmieniem i przyjęciem, że strony w umowie uregulowały kwestię wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od rozwiązania umowy na przyszłość, w sytuacji, gdy wykładnia zawartych w w/w umowie oświadczeń woli, dokonana z uwzględnieniem zgodnego zamiaru stron, celu umowy i jej dosłownego brzmienia, uprawnia do wniosku, że strony w przedmiotowej umowie nie uregulowały kwestii wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, natomiast uregulowały kwestię wypłaty odszkodowania za uchylanie się dzierżawcy od przedłużenia umowy bądź zawarcia nowej umowy dzierżawy,

b) art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na ich niezastosowaniu w sytuacji, gdy strony w umowie nie uregulowały kwestii wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Jednocześnie strona powodowa wniosła o zmianę wyroku i zasądzenie stosownie kosztów postępowania za obie instancje.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja strony powodowej zasługuje na częściowe uwzględnienie.

W przekonaniu Sądu Okręgowego istotnie doszło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 65 § 2 k.c., co skutkować musiało zmianą wyroku i uwzględnieniem powództwa niemalże w pierwotnym kształcie tj. co do kwoty 20.747,45 zł.

Nie budzi wątpliwości, że strony zawarły umowę dzierżawy, z której jednoznacznie wynika jaki powinien być czynsz dzierżawny za użytkowany przez pozwanych grunt. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa została bezspornie przez pozwanych zagospodarowana jedynie na własne potrzeby tj. ogrodzona tak, że była w wyłącznej dyspozycji pozwanych. Czynsz dzierżawy ustalony na podstawie umowy wynosił, nie tak jak wskazuje Sąd pierwszej instancji 498,74 zł za okres od września 2002 r. do grudnia 2003 r., ale kwota ta była należna jedynie za cztery miesiące 2002 r. – od 01 września 2002 roku do 31 grudnia 2002 roku. Zmiany zatem wymagają ustalenia Sądu Rejonowego, jedynie w tej drobnej kwestii, czyli co do daty końcowej obowiązywania tej części czynszu.

Natomiast w kolejnym paragrafie ustalono czynsz roczny, który wynosił w realiach niniejszej sprawy 1.496,21 zł i ten czynsz stał się podstawą do dokonywania przez Sąd Okręgowy dalszych obliczeń. Z § 9 umowy stron wynika, że w razie niezawarcia nowej umowy i niewydania gruntu pozwani będą płacić na rzecz gminy 200% ustalonej wysokości czynszu dzierżawnego. Inne rozumienie § 9 umowy stron godzi w jego brzmienie. Niemniej jednak nawet gdyby analiza językowa budziła wątpliwość, jasna była, w przekonaniu Sądu Okręgowego intencja i wola stron, aby w przypadku niezawarcia kolejnej umowy, a więc de facto bezumownego korzystania pozwani ponieśli określone koszty w odniesieniu do ustalonego rocznego czynszu. Ustalony umownie czynsz roczny ustalono na 1.496,21 zł. Nota bene, jeśli wziąć pod uwagę § 3 umowy, to czynsz w wysokości 498,74 zł (za 4 miesiące) należałoby pomnożyć przez 3, aby wyszła stawka roczna, która wynosi 1.496,22 zł. Prowadzi to w efekcie do tego samego i ustalenia, że roczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki miasta to kwota 2.992,42 zł. Ma więc rację strona powodowa, że Sąd Rejonowy naruszył przepis art. 65 kc.

W ocenie Sądu Okręgowego zbędnym dowodem w niniejszej sprawie była opinia biegłego, bowiem gmina w postawie powództwa wskazała, że domaga się właśnie w/w swoistej kary umownej, oznaczonej w § 9 umowy dzierżawy zawartej przez strony. W związku z powyższym zasadne było jedynie dokonanie prostego wyliczenia matematycznego, co nie mieści się w pojęciu wiedzy specjalistycznej, dla której wyjaśnienia dopuszczany jest zwykle dowód z opinii biegłego. (...) W. wskazało w pozwie niemal identyczną kwotę, jak ta którą obliczył Sąd Okręgowy, co tylko potwierdza, że wysokość należnego w realiach niniejszej sprawy czynszu nie powinna budzić wątpliwości.

Odnosząc się zaś szczegółowo do wyliczenia czynszu wskazać należy w pierwszej kolejności, że powód nie dochodził roszczenia za 2003 r. prawdopodobnie ze względu na spełnienie świadczenia przez pozwanych. (...) W. domagało się opłat za lata od 2004 do 2009, a zatem za te lata pozwani winni są zapłacić 200% umownego czynszu tzn. 2.992,42 zł rocznie. W rozbiciu na 12 miesięcy to kwota niewiele ponad 200 zł miesięcznie, zatem adekwatna do rozmiaru działki i sposobu jej wykorzystania. Pozwani korzystali z nieruchomości przez pełne 6 lat – lata 2004-2009, czyli wynagrodzenie to 17.954,52 zł. Do rozliczenia pozostaje też czynsz za 2010 r. (...) W. wniosło o zasądzenie czynszu za 11 miesięcy i 6 dni co oznacza, że jest to kwota 2.747,45 zł (249,37 zł miesięcznie i 8,31 zł za każdy dzień). Czynsz ten także, w przekonaniu Sądu Okręgowego, jest należy i musiał zostać uwzględniony. Łączna zatem kwota podlegająca zasądzeniu to 20.747,45 zł.

Zbędny, jak już zostało wspomniane, był dowód z opinii biegłego i także z tego względu nie zasługiwało na uwzględnienie roszczenie powoda ponad wyliczoną przez Sąd Okręgowy i wynikającą z ustaleń stron kwotę. Dowód z opinii biegłego został więc pominięty i ze względu na wzajemne zniesienie kosztów, koszty biegłego poniesie ostatecznie gmina, gdyż została nimi obciążona przez Sąd pierwszej instancji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Natomiast apelacja w pozostałym zakresie jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd Okręgowy postanowił znieść wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania odwoławczego zgodnie z art. 100 k.p.c. Strona apelująca wygrała niemalże w połowie, zatem rozliczanie kosztów doprowadzi do niewielkich przesunięć w majątku stron.