

Sygn. akt XX GC 719/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2013r

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Agnieszka Baran</b>
Protokolant:	sekr.sądowy Hanna Nowicka

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2013 w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **A. K. Sp.J. w N.**

**przeciwko D. G.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanej D. G. na rzecz powoda (...) A. K. Sp.J. w N. kwotę 31 500 zł (trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- w pozostałej części powództwo oddala,
- zasądza od powoda (...) A. K. Sp.J. w N. na rzecz pozwanej D. G. kwotę 46,86 zł (czterdzieści sześć 86/100 złotych) tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu

SSO Agnieszka Baran

Sygn. akt XX GC 719/11

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 kwietnia 2011r. powód (...) Spółka Jawna z siedzibą w N. (dalej: powód) wniósł o zasądzenie od D. G. (dalej: pozwana) kwoty 108.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 kwietnia 2001r. do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu położonego przy ul. (...) w W. za okres od dnia 1 kwietnia 2001r. do dnia 31 marca 2011r. oraz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając powyższe żądanie powód wskazał, że na podstawie umowy cesji z dnia 28 marca 2011r. nabył od Spółdzielni (...) wierzytelność przysługującą jej od pozwanej z tytułu niezapłaconych należności w wysokości 108.000,00 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu zlokalizowanego przy ul. (...) w W. za okres od dnia 1 kwietnia 2001r. do dnia 31 marca 2011r.. Podniósł, że tytuł prawny do wskazanego gruntu posiada Spółdzielnia, a na terenie tym posadowiony jest obiekt handlowy należący do pozwanej. Powód wskazał, iż tytułem prawnym legitymującym Spółdzielnię (...) (dalej: Spółdzielnia) jest umowa dzierżawy zawarta z Miastem Stołecznym Warszawa na okres 30 lat tj. od dnia 1 maja 1998r. do dnia 30 kwietnia 2028r., zaś prawa do przedmiotowej nieruchomości wpisane są do Księgi Wieczystej nr (...). Powód wskazał, że Spółdzielnia jako dzierżawca

zawarła z pozwaną umowę najmu terenu na którym posadowiony jest obiekt handlowy (...), a umowa powyższa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 maja 1998r. do dnia 31 lipca 1998r. Następnie umowę tę przedłużono do dnia 30 września 1998r. a czynsz za najem ustalony został w wysokości 112,50 zł za m<sup>(2)</sup> płatny z góry do dnia 5 każdego miesiąca, a aneksem z dnia 20 listopada 1998r. strony przedłużyły umowę do dnia 15 lutego 1999r. Powód podniósł, że pozwana od dnia 16 lutego 1999r. bezumownie korzystała z gruntu przy ul. (...) nie uiszczając należnych opłat w postaci miesięcznego czynszu na rzecz Spółdzielni. Powód wskazał, że na mocy umowy cesji stał się następcą prawnym w zakresie roszczenia wynikającego z nieuregulowanych należności. W związku z powyższym kwota dochodzona niniejszym pozwem stanowi sumę nie uiszczonych przez pozwaną należności z tytułu bezumownego zajmowania gruntu należącego do Spółdzielni, w kwocie 900 zł za 8 m<sup>(2)</sup> miesięcznie, w okresie od 1 kwietnia 2001r. do 31 marca 2011r. tj. przez okres 120 miesięcy. Powód podniósł, iż kierował do pozwanej wezwania do zapłaty we wskazanym zakresie, pozwana jednak nie uiszczała żądanej kwoty i w dalszym ciągu bezumownie korzystała z gruntu, co jednocześnie uniemożliwiało wynajęcie terenu innemu najemcy.

Powód wskazał, że przytoczone przez niego okoliczności naruszają treść art. 675§1 k.c. i stanowią nienależyte wykonanie umowy, co stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z tego tytułu szkody. Wobec powyższego na tej podstawie opiera swoje żądanie a wniesienie pozwu uznaje za konieczne i uzasadnione (pozew k. 1-4).

Dnia 20 maja 2011r. Sąd Okręgowy Sąd Gospodarczy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy wydała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty k. 38).

Dnia 13 czerwca 2011r. sprzeciwem od nakazu zapłaty pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko w pierwszej kolejności podniósł, że powód nie posiada legitymacji uprawniającej do dochodzenia przedmiotowego roszczenia. Wskazał, że umowa dzierżawy zawarta przez Spółdzielnię z Miastem Stołecznym Warszawą skutecznie wypowiedziana. Z tego względu – w ocenie strony pozwanej – powoływanie się przez powoda na umowę cesji jest bezskuteczne, bowiem cesja na mocy której powód nabył wierzytelność od Spółdzielni w stosunku do pozwanej nie ma bytu prawnego, gdyż Spółdzielnia nie posiadała tytułu prawnego do nieruchomości, z którego mogłaby czerpać korzyści, w tym także związanych z ubieganiem się o zapłatę czynszu. Pozwana podniosła, że przedmiotem cesji była wierzytelność nieistniejąca, o czym informowała poprzednika prawnego powoda.

Pełnomocnik pozwanej zaznaczył ponadto, że zgodnie z aktualnym KRS Spółdzielni wynika, że Spółdzielnia pierwszy wpis w KRS otrzymała 16 sierpnia 2010r., co oznacza, że przed tą datą nie funkcjonowała jako osoba prawna. W związku z powyższym brak jest podstaw prawnych do domagania się zapłaty z jakiegokolwiek tytułu do dnia zarejestrowania podmiotu.

Odnosząc się do przesłanek bezumownego korzystania z nieruchomości, pełnomocnik pozwanej zaznaczył, że Spółdzielnia (...) nie posiadała tytułu prawnego do nieruchomości, gdyż (...) W. skutecznie wypowiedziało umowę dzierżawy, co skutecznie wykluczało prawo wydzierżawienia gruntu. Zatem dzierżawca po wypowiedzeniu umowy nie jest podmiotem uprawnionym do naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podniósł ponadto, iż chybnym jest wskazywanie podstawy prawnej dochodzonych roszczeń jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podkreślił również, że powód w żaden sposób nie wykazał, że pozwana korzystała z przedmiotowej nieruchomości, ani w jaki sposób miała z niej korzystać.

Z ostrożności procesowej pełnomocnik pozwanej podniósł także zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, wskazując, iż zgodnie z katalogiem terminów przedawnienia przedmiotowe roszczenia powoda przedawniły się z upływem 3 lat i dotyczą znacznej części dochodzonej należności (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 44-49).

W piśmie procesowym z dnia 7 lipca 2011r. pełnomocnik powoda odnosząc się do zarzutów podniesionych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, w pierwszej kolejności wskazał, że umowa dzierżawy zawarta przez Spółdzielnię nigdy nie została wypowiedziana i obowiązuje do dnia 30 kwietnia 2028r. Świadczy o tym wpis w księdze wieczystej nieruchomości położonej przy ulicy (...), o przysługującym Spółdzielni prawie dzierżawy od 1998r., brak jest natomiast

wzmianki o wykreśleniu tego prawa lub chociażby wzmianki o toczącym się procesie o ustalenie niezgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. W odniesieniu do powyższego wskazał na obowiązujące domniemanie zgodności ze stanem prawnym ujawnionych w księdze wieczystej wpisów. Pełnomocnik powoda zaznaczył ponadto, iż domniemanie to nigdy nie zostało obalone w procesie cywilnym. Powołał się ponadto na prawomocne postanowienie Sądu uznające iż brak jest podstaw do wykreślenia przysługującego Spółdzielni prawa. Wskazał również, iż w tym przedmiocie nie toczy się żadne inne postępowanie sądowe dotyczące niezgodności zapisów KW z rzeczywistym stanem prawnym.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia pełnomocnik powoda wskazał, że w przedmiotowym przypadku nie obowiązuje trzyletni okres przedawnienia, bowiem wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego.

Pełnomocnik powoda wskazał ponadto, iż w sposób jasny przedstawił sposób dokonania wyliczeń przyjmując za podstawę obliczenia odszkodowania czynsz należny zgodnie z przyjętą w drodze uchwały Spółdzielni stawką za okres 120 miesięcy od dnia 1 kwietnia 2000r. do dnia 31 marca 2011r., co dało kwotę 108.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 5 kwietnia 2011r. do dnia zapłaty. Podkreślił ponadto, iż pozwana wykonywała umowę najmu terenu przez co akceptowała stawkę czynszu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni (pismo powoda z 7 lipca 2011 roku k. 92-97)..

W piśmie procesowym z dnia 21 stycznia 2013r. pełnomocnik powoda sprecyzował, iż wysokość dochodzonego roszczenia odzwierciedla odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu w kwocie odpowiadającej czynszowi najmu w wysokości ustalonej w umowie najmu. Podkreślił przy tym, że za korzystanie z rzeczy właścicielowi, w tym przypadku dzierżawcy należy się wynagrodzenie w takiej wysokości jaką mógłby uzyskać gdyby rzecz wynajął (pismo z dnia 21 stycznia 2013 roku k. 217-219).

#### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Dnia 24 kwietnia 1998r. Spółdzielnia (...) zawarła z (...) W. umowę dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., której przeznaczeniem było wybudowanie i prowadzenie hali targowej (dowód: Umowa Dzierżawy z dnia 24 kwietnia 1998r.k.12).

Umowa została zawarta na czas oznaczony obejmujący okres od dnia 30 kwietnia 1998r. do dnia 30 kwietnia 2028r. Strony ustaliły, iż za używanie przedmiotu dzierżawy dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz w ustalonej wysokości (§5 Umowy Dzierżawy). Prawa do przedmiotowej nieruchomości zostały wpisane do Księgi Wieczystej nr (...). Zawarta przez Spółdzielnię umowa dzierżawy terenu przy ul. (...) w W. nie została Spółdzielni wypowiedziana przez wydzierżawiającego (zeznania świadka J. C. k. 185, zeznania świadka J. M. k. 186).

Dnia 17 czerwca 1998r. Spółdzielnia jako dzierżawca zawarła z pozwaną D. G. umowę najmu terenu na mocy której najemca przyjął w najem grunt o określonej powierzchni i zobowiązał się wykorzystać najęty teren na działalność handlową oraz uiszczać wynajmującemu czynsz. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres trzech miesięcy a następnie przedłużona do dnia 30 września 1998r. (dowód: Umowa najmu terenu z dn 17.06.1998r.k.23).

Aneksem z dnia 20 listopada 1998r. umowa najmu została przedłużona do dnia 15 lutego 1999r.. Czynsz najmu za ten okres został ustalony na kwotę 450 zł + VAT. Czynsz najmu został ustalony w oparciu o treść uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 5 listopada 1998 roku, w której ustalono czynsz za obiekt określony jako „budka” na kwotę 112,50 zł miesięcznie +VAT, przy uwzględnianiu powierzchni obiektu zajmowanego przez pozwaną, która wynosiła 4 m2. (dowód Aneks do Umowy najmu terenu z dn.17.06.1998r. k.27, uchwała z dnia 5 listopada 1998 roku k. 103).

PO upływie okresu, na jaki umowa najmu została zawarta, pozwana nie zawarła ze Spółdzielnią kolejnej umowy najmu. Około roku 2000 pozwana zmieniła pawilon i rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej w pawilonie o powierzchni 16 m2. Pozwana w dalszym ciągu – do chwili obecnej korzysta z pawilonu znajdującego się na terenie

dzierżawionym przez Spółdzielnię, prowadząc w nim działalność gospodarczą. Od około roku 2001 roku pozwana uiszcza należności za korzystanie z pawilonu znajdującego się na terenie B. R. na rzecz Stowarzyszenia (...) (zeznania świadka J. C. k. 184-186, zeznania świadka J. M. k. 186, przesłuchanie pozwanej k. 259).

Od roku 2001 pozwana zaprzestała uiszczania należności z tytułu czynszu najmu na rzecz Spółdzielni i rozpoczęła uiszczenie opłat na rzecz Stowarzyszenia (...) (przesłuchanie pozwanej k. 259).

Na podstawie Umowy Cesji z dnia 28 marca 2011r. powód nabył od Spółdzielni wierzytelność przysługująca jej od pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu zlokalizowanego przy ul. (...) w W. za okres od dnia 1 kwietnia 2001r. do dnia 31 marca 2011r., na którym posadowiony jest obiekt handlowy należący do pozwanej (dowód: Umowa cesji z dn 28.03.2011r.k.20).

Pismem z dnia 30 marca 2011r. powód skierował do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty informując jednocześnie o zawartej umowie cesji (dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 30.03.2011r.k.28, Powiadomienie o cesji z dnia 30.03.2011r.k.21).

Kierowane do pozwanej wezwanie do zapłaty pozostały nie odniosły rezultatu – pozwana nie uregulowała na rzecz powoda żądanej przez niego należności (okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy odpisów dokumentów załączonych przez strony nie budzących wątpliwości co do ich treści i autentyczności jak również twierdzeń stron wzajemnie nie kwestionowanych oraz zeznań świadków. W ocenie Sądu zeznania przesłuchania w sprawie świadków są dowodem w pełni wiarygodnym, w pełni korespondującym z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie. Odnosi się to w szczególności do okoliczności braku wypowiedzenia Spółdzielni umowy dzierżawy terenu B. R.. Okoliczność obowiązywania tej umowy znajduje potwierdzenie w we wpisie ujawnionym w księdze wieczystej, której odpis został złożony do akt sprawy. W ocenie Sądu nie ma również podstaw do zakwestionowania wiarygodności dowodu z przesłuchania pozwanej. Pozwana wskazała, że była zawiadamiana o wypowiedzeniu Spółdzielni umowy dzierżawy. Okoliczność ta jednak nie stanowi dowodu na to, że umowa ta rzeczywiście została rozwiązana. Pozostałe dowody zgromadzone w niniejszej sprawie nie mają znaczenia dla jej rozstrzygnięcia.

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

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż Sąd nie podziela argumentacji pozwanej jakoby powód nie był podmiotem legitymowanym do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Nie była sporna pomiędzy stronami okoliczność, iż nieruchomości której najemcą był pozwana uprzednio była przedmiotem zawartej i wykonywanej zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy. Umowa ta została zawarta dnia 24 kwietnia 1998r. na okres trzydziestu lat, zatem nadal obowiązuje. Podniesiona przez pozwaną okoliczność, iż umowa ta została skutecznie wypowiedziana nie znajduje odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd wskazuje, iż wiążący jest w tej sytuacji znajdujący się w księdze wieczystej nieruchomości przy ul. (...) wpis o przysługującym Spółdzielni prawie dzierżawy od 1998r. Brak jest natomiast żadnej wzmianki o wykreśleniu tego prawa lub chociażby informacji o toczącym się procesie o ustalenie niezgodności tego zapisu z rzeczywistym stanem prawnym. Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać na obowiązujące domniemanie zgodności ze stanem prawnym ujawnionych w księdze wieczystej wpisów. Wpis w księdze wieczystej stwarza domniemanie, że prawo wpisane jest zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, ale domniemanie to może zostać obalone (por. wyr. SN z dn 26.06.1996r., I CR 1/96, LEX 549009). Obalenie natomiast przewidzianego w art. 3 u.k.w.h. domniemanie jest możliwe w każdym innym - poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.h.w.h.) - postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia. (por. post. SN z dn 4.02.2011r., II CSK 146/10, LEX 785276).

Zatem na stronie pozwanej spoczywał ciężar przedstawienia takich środków dowodowych, które pozwolą na obalenie istniejącego domniemanie. Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na

osobie która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie bowiem z poglądem obowiązującym w orzecznictwie jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (por. orzec. SA we Wrocławiu z dn. 18.01.2012r.; I ACa 1320/11; Lex nr 1108777).

Istnienie domniemania zgodności ze stanem prawnym ujawnionych w księdze wieczystej wpisów ma niewątpliwą doniosłość prawną. Domniemania płynące z wpisów i wykreśleń mają ułatwiać postępowanie dowodowe poprzez odwrócenie ciężaru dowodu. Poprzez to księga wieczysta staje się szczególnej mocy środkiem dowodowym dla praw ujawnionych w jej treści.

W ocenie sądu przedstawiony przez pozwaną materiał dowodowy w postaci złożonych do akt sprawy dokumentów nie pozwala na stwierdzenie, że umowa dzierżawy została wypowiedziana. Powyższy wniosek wypływa również z zeznań świadków. W ocenie sądu powoływane wystąpienie pokontrolne nie stanowi istotnego dowodu w tej kwestii, nie wskazuje bowiem istotnych elementów pozwalających potwierdzić tezę pozwanej. W szczególności nie dowodzi on, że pismo wypowiadające umowę dzierżawy zostało doręczone Spółdzielni, Pozwana nie wykazała również powyższej okoliczności powołując się na tryb wynikający z dyspozycji §9 ust.2 umowy dzierżawy z dnia 24 kwietnia 1998r. Wskazać natomiast należy, iż omawiana kwestia została rozstrzygnięta Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 26 maja 2010r. na mocy którego uznano, iż brak jest podstaw do wykreślenia przysługującego Spółdzielni prawa. Postanowienie to jest prawomocne i nigdy nie zostało zaskarżone. Ponadto wskazać również należy, że nie toczy się żadne postępowanie sądowe dotyczące niezgodności zapisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Z uwagi na powyższe uznać zatem należy, że nie istnieją żadne przesłanki świadczące o bezskuteczności zawartej pomiędzy Spółdzielnią a powodem umowa cesji. Umowa ta jest prawnie skuteczna a jej skutkiem jest okoliczność, iż powód jest podmiotem uprawnionym do dochodzenia przedmiotowego roszczenia, bowiem celem i skutkiem umowy cesji jest przejście na nabywcę ogółu uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki go wiązał z dłużnikiem. W takim wypadku stosunek zobowiązaniowy nie ulega zmianie a zmienia się osoba uczestnicząca w nim po stronie wierzyciela.

Odnosząc się natomiast do zagadnienia istnienia samego roszczenia po stronie pozwanej, to wskazać należy, iż nie było kwestią sporną okoliczność, że pozwana w okresie od dnia 1 maja 1998r. do dnia 15 lutego 1999r. wynajmowała lokal znajdujący się przy ul. (...). po upływie powyższego terminu umowy pozwana w dalszym ciągu korzystała z gruntu. Okoliczność tę przyznała sama pozwana podczas przesłuchania. Zgodnie z treścią art. 675§1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Powód podnosił, że nienależyte wykonanie umowy stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody, a zakres odszkodowania określa przepis art. 361§2 k.c. § 2 zgodnie z którym, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Zaznaczyć należy, że pozwana pomimo ciężącego na niej obowiązku uiszczania stosownych opłat, w sposób bezumowny korzystała z przedmiotowego gruntu, nie wykonała również ciężącego na niej obowiązku do zwrotu rzeczy po zakończeniu stosunku najmu. Wszystkie powyższe okoliczności przemawiają za stwierdzeniem i żądanie określone treścią niniejszego pozwu jest uzasadnione. Uznać bowiem należy, że za korzystanie z rzeczy dzierżawcy gruntu należy się wynagrodzenie w takiej wysokości jaką mógłby uzyskać gdyby rzecz wynajął (por. uchw. SN z dn 10.07.1984r., II CZP 20/84). Wskazać należy, że Spółdzielnia jako dzierżawca gruntu uprawniona jest do pobierania z niego pożytków, co wynika z treści art. 693 § 1 k.c. oraz § 2 ust. 1 umowy dzierżawy zawartej przez Spółdzielnię z Miastem Stołecznym Warszawą.

Za bezzasadną natomiast należy uznać argumentację pozwanej, iż nieregulowanie przedmiotowych należności spowodowane było posiadaniem przez nią wiedzy o rzekomym wypowiedzeniu umowy dzierżawy, co w rezultacie spowodowało, iż czynsz uiszcza na rzecz Stowarzyszenia, które zajmuje teren. Powołując się jednak na powyżej wskazaną już tezę, jedynym podmiotem posiadającym tytuł prawny do zajmowanej bezumownie przez pozwaną nieruchomości, w tym uprawnionym do pobierania wszelkich należności z tytułu zajmowania obiektu handlowego jest Spółdzielnia. Z uwagi natomiast na zawartą umowę cesji uprawnionym do dochodzenia należności jest powód.

Powód niniejszym pozwem dochodził roszczenia na podstawie treści art. 675§1 k.c. Dochodzona niniejszym pozwem kwota obejmowała odszkodowanie za okres od dnia 1 kwietnia 2001r. do dnia 31 marca 2011r.

W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd nie jest związany wskazaną przez powoda podstawą prawną jego roszczenia. Zdaniem Sądu, w świetle okoliczności niniejszej sprawy zastosowanie ma przepis art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. na mocy art. 690 k.c. w zw. z art. 694 k.c.. Taka podstawa prawna – na tle analogicznego stanu faktycznego została przytoczona w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 lutego 2013 roku ( I ACa 361/12, WWW.orzeczenia.waw.sa.pl). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd podzielił taką ocenę prawną wyrażoną w uzasadnieniu wyroku tego Sądu przy pierwszym rozpoznaniu sprawy.

W niniejszej sprawie wysokość żądanego odszkodowania została ustalona w oparciu o treść uchwały zarządu Spółdzielni z dnia 5 listopada 1998 roku. W ocenie Sądu jest to w pełni uzasadniona podstawa ustalenia należnego powodowi odszkodowania. Należy bowiem mieć na uwadze okoliczność, że w oparciu o przedmiotową uchwałę został ustalony czynsz najmu w umowie zawartej z pozwaną i tak ustalony czynsz był przez nią regulowany w okresie obowiązywania umowy najmu. W świetle okoliczności niniejszej sprawy uzasadnione jest twierdzenie strony powodowej, że w sytuacji gdyby pozwana w odpowiednim czasie dokonała zwrotu zajmowanej powierzchni na rzecz Spółdzielni, ta ostatnia miałaby możliwość wynajęcia jej innemu podmiotowi według ustalonych w uchwale z dnia 5 listopada 1998 roku stawek. Nie bez znaczenia dla oceny powyższego pozostaje okoliczność, że w okresie obowiązywania umowy najmu ze Spółdzielnią pozwana uiszczała opłaty ustalone w oparciu o treść przedmiotowej uchwały.

Mimo powyższego cała żądana pozwem kwota nie mogła zostać zasądzona na rzecz powoda z uwagi na to, że pozwana w sprzecznie od nakazu zapłaty skutecznie podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

Zaznaczyć jednak należy, iż zgodnie z treścią art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Zgodnie zatem z powyższym okres przedawnienia roszczenia o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. Obie strony niniejszego postępowania są przedsiębiorcami, a dochowa pozwem należność niewątpliwie pozostaje w związku z prowadzoną przez nie działalnością gospodarczą. Z tych względów do roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie ma zastosowanie trzyletni okres przedawnienia. W ocenie Sądu, wbrew stanowisku strony powodowej, nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie powoda (nie będąc roszczeniem okresowym) dotyczy całego okresu korzystania z nieruchomości. W ocenie Sądu roszczenie odszkodowawcze za bezumowne korzystanie z nieruchomości (jak dochodzone w niniejszej sprawie) przedawnia się osobno za każdy dzień takiego korzystania. Stanowisko przeciwne prowadziłoby do rażącego uprzywilejowania tej strony, która dochodzi omawianego odszkodowania prowadząc do nieuzasadnionego wydłużenia okresu przedawnienia (uzależnionego od wydania nieruchomości, do którego zresztą może w ogóle nie dojść). Również zastosowanie w niniejszej sprawie przepisu art. 229 § 1 k.c. nie powodowałoby bezzasadności zarzutu przedawnienia. Zgodnie z treścią powołanego przepisu roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Treść powołanego przepisu nie dotyczy jednak początkowego okresu, od którego nadży liczyć bieg przedawnienia. W sposób czytelny zostało to wyjaśnione w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 roku (II CSK 139/05), w którym zostało wskazane, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, iż roszczenie właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze (...)

podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c.. Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10 lat, począwszy od dnia kiedy uprawniony mógł domagać się zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości.

Mając na uwadze okoliczność, że obie strony postępowania są przedsiębiorcami zasądzeniu na rzecz powoda podlegała kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną za trzy lata wstecz od dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, tj. od dnia 29 kwietnia 2008 roku do 31 marca 2011 roku (ta końcowa data została wskazana w uzasadnieniu pozwu). Zasądzona zatem została należność za okres 35 miesięcy przy uwzględnieniu wskazanej w pozwie powierzchni pawilonu (8 m<sup>2</sup>) i stawki za metr kwadratowy wskazanej w uchwale z dnia 5 listopada 1998 roku. Odsetki od wyliczonej kwoty zostały zasądzone na podstawie art. 481 § 1 k.c..

W pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne zostało oddalone.

Mając na uwadze powyższe, na mocy powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na mocy art. 100 k.p.c.. Mając na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione w około 29%, taka część kosztów winna zostać zasądzona na rzecz powoda, z jednoczesnym zasądzeniem na rzecz pozwanej kwoty stanowiącej 71 % poniesionych przez nią kosztów procesu. W konsekwencji zasądzeniu od powoda na rzecz pozwanej podlega kwota 46,86 zł. Sąd uwzględnił następujące koszty poniesione przez strony niniejszego postępowania: wynagrodzenie pełnomocnika (3600 zł) oraz wydatek pełnomocnika w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł), zaś w odniesieniu do powoda dodatkowo opłata od pozwu (5400 zł).

SSO Agnieszka Baran