

Sygn. akt XXVI GC 829/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXVI Wydział Gospodarczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Brodziak

Protokolant sądowy stażysta: Dariusz Rosłon

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta W.– Zarząd Dróg Miejskich

przeciwko Firma (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od Firma (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Miasta W.– Zarząd Dróg Miejskich kwotę 53 038,61 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące trzydzieści osiem złotych sześćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 6 835,07 zł (sześć tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych siedem groszy) od dnia 16 marca 2011 r. do dnia zapłaty,

- 4 393,90 zł (cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt groszy) od dnia 5 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- 10 320,14 zł (dziesięć tysięcy trzysta dwadzieścia złotych czternaście groszy) od dnia 7 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty,

- 16 670,91 zł (szesnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 17 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- 14 818,59 zł (czternaście tysięcy osiemset osiemnaście złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 3 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od Firma (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Miasta W.– Zarząd Dróg Miejskich kwotę 3 548,75 zł (trzy tysiące pięćset czterdzieści osiem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XXVI GC 829/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 marca 2012 roku powód Miasto W.– Zarząd Dróg Miejskich wniósł o zasądzenie od pozwanego Firma (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 428 020,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w sposób określony w treści pkt. 1 żądania pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu. (pozew, k.4-11).

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż strony łączyła umowa dzierżawy gruntu położonego w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej ul. (...) rej. Pl. (...) o powierzchni użytkowej 2607 m<sup>2</sup>, z tytułu której pozwany zobowiązany był do uiszczania na rzecz powoda czynszu w umówionej wysokości. Powód wskazał, iż w trakcie trwania powyższej umowy dzierżawy doszło do zmiany po stronie dzierżawcy, którym pierwotnie był A. O., a w dalszej kolejności na mocy porozumienia zawartego dnia 29 kwietnia 2010 roku jego następcą prawnym i faktycznym w zakresie postanowień przedmiotowej umowy został pozwany Firma (...) sp. z o.o. W niniejszym procesie powód dochodzi zapłaty kwoty 11 228,97 zł stanowiącej równowartość niezapłaconego przez pozwanego czynszu należnego za okres od dnia 1 maja 2010 roku do 18 lutego 2011 roku wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwoty 416 791,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego gruntu w pasie drogowym od dnia rozwiązania umowy dzierżawy.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym dnia 30 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny (sygn. akt I GNc 25/12) nakazał pozwanemu by zapłacił powodowi kwotę 428 020,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu oraz orzekł o kosztach postępowania (nakaz zapłaty, k. 32).

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty z dnia 24 maja 2012 roku pozwany wniósł o uchylenie powyższego nakazu zapłaty w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu (sprzeciw od nakazu zapłaty, k.35-36). Pozwany przyznał fakt istnienia zaległości w zapłacie czynszu na rzecz powoda oraz podważył roszczenie powoda w zakresie kwoty 416 791,45 zł jako bezpodstawnej, wygórowanej i niezgodnej z zapisami umownymi. Zdaniem pozwanego, umowa dzierżawy złożona przez powoda wraz z pozwem jest niewiarygodna, z uwagi na brak na niej parafy pozwanego.

Prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 10 sierpnia 2012 roku, sprawa niniejsza została przekazana do rozpoznania do Sądu Okręgowego w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 11 grudnia 2012 roku powód podtrzymał swe twierdzenia i okoliczności wskazane w pozwie (odpowiedź na sprzeciw, k. 51-52). W zakresie zarzutu pozwanego o niewiarygodności załączonej do pozwu umowy dzierżawy, powód wskazał, iż pozwany nie uprawdopodobnił swego twierdzenia, a powód nie ma wiedzy na temat ewentualnego składania przez pozwanego parafy na umowie dzierżawy z dnia 10 grudnia 2009 roku.

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

Dnia 10 grudnia 2009 roku pomiędzy Zarządem Dróg Miejskich w W.(dalej ZDM) a A. O.została zawarta umowa dzierżawy (dalej: Umowa) o nr (...) (umowa, k. 9-10). Przedmiotem Umowy był teren, będący we władaniu ZDM, położony w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej ul. (...)rej. Pl. (...)o powierzchni użytkowej 2607 m<sup>2</sup> przeznaczony na parking (§ 1 Umowy). W § 2 pkt. 2 Umowy strony postanowiły, iż dzierżawca zobowiązany jest do użytkowania określonego umową terenu jedynie na cel określony w § 1 umowy, bez praw przelewania całości lub części uprawnień wynikających z przedmiotowej umowy na rzecz osób trzecich. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2012 roku (§ 4 Umowy). W § 5 strony m.in. ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 5 460,15 zł + VAT płatny miesięcznie oraz postanowiły, iż czynsz dzierżawny będzie waloryzowany według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku w stosunku do roku poprzedniego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski z terminem obowiązywania od dnia 1 stycznia każdego roku.

Mocą § 8 przedmiotowej umowy strony postanowiły, iż Wydzierżawiającemu (ZDM) przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez prawa do odszkodowania lub lokalizacji zamiennej w przypadku m.in. zwłoki dzierżawcy z zapłatą za co najmniej dwa pełne okresy płatności zgodnie z § 5 Umowy (§ 8 pkt.1), czy przelania praw z niniejszej umowy, o których mowa w § 2 pkt. 2 Umowy na inny podmiot (§ 8 pkt.3).

Zgodnie z zapisami § 10 umowy w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania przedmiotowej umowy dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia terenu objętego umową do stanu poprzedniego oraz przekazania go wydierżawiającemu. Nie usunięcie przez dzierżawcę jego obiektów z przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu spowoduje usunięcie ich przez wydierżawiającego na koszt i ryzyko dzierżawcy. Strony postanowiły nadto, iż w przypadku korzystania przez wydierżawiającego z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy wydierżawiającemu przysługiwać będzie roszczenie odszkodowawcze za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 10/30 czynszu dzierżawnego określonego w § 5 Umowy, za każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy do dnia faktycznego jego przekazania wydierżawiającemu.

Dnia 29 kwietnia 2010 roku ZDM i A. O. zawarli w obecności pozwanego porozumienie do umowy dzierżawy nr (...), mocą którego z dniem 1 maja 2010 roku w prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy – A. O., wstąpiła Firma (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (porozumienie, k. 11-11v.). Pod treścią porozumienia własnoręczne podpisy złożyli: A. O., M. M. działający w imieniu Zarządu Dróg Miejskich, oraz D. N. i K. I. działający w imieniu Firmy (...) sp. z o.o.

W dniu 11 stycznia 2011 roku ZDM wystawił Firmie (...) sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) tytułem dzierżawy terenu pod parking za okres 1 stycznia 2011 – 31 stycznia 2011 na kwotę 6 661,56 zł. Należność wynikająca z powyższej faktury została skorygowana fakturą korygującą VAT nr (...) z dnia 31 stycznia 2011 roku, w której wskazano jako kwotę należną 6 835,07 zł (faktury, k. 12-13). Kwota 173, 21 zł brutto, o którą zwiększyła się należność na rzecz ZDM za styczeń 2011 wynikała z waloryzacji świadczenia (k. 14).

Dnia 8 lutego 2011 roku ZDM wystawił Firmie (...) sp. z o.o. drugą fakturę VAT nr (...) tytułem dzierżawy terenu pod parking za okres 1 lutego 2011 – 28 lutego 2011 na kwotę 6 835,07 zł.

Pismem z dnia 18 lutego 2011 roku ZDM powołując się na § 8 pkt. 1 Umowy dzierżawy z dnia 10 grudnia 2009 roku oraz porozumienie z dnia 29 kwietnia 2010 roku złożył oświadczenie o rozwiązaniu w trybie natychmiastowym umowy dzierżawy nr (...), z powodu nie uiszczania czynszu dzierżawnego przez pozwanego. ZDM wezwał Firmę (...) sp. z o.o. do przywrócenia terenu objętego umową dzierżawy do stanu poprzedniego zgodnie z treścią § 10 tejże Umowy oraz protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od otrzymania przedmiotowego pisma. ZDM wskazał, iż w przypadku braku zastosowania do powyższych i dalszego bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Firmę (...) Sp. z o.o. jest uprawniony do naliczania odszkodowania w kwocie 1 820,05 zł z każdy dzień bezumownego zajęcia (pismo wraz z dowodem doręczenia, k. 18-19).

Należność wynikająca z faktury VAT nr (...) została skorygowana fakturą korygującą VAT nr (...) z dnia 10 marca 2011 roku, w której wskazano jako kwotę należną 4 393,90 zł (faktury, k. 15-17). Kwota 2 441,17 zł brutto o którą zmniejszono należność na rzecz ZDM za luty 2011 wynikała z rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 18 lutego 2011 roku (k. 16).

Firma (...) sp. z o.o. nie wydała na rzecz ZDM przedmiotu dzierżawy zgodnie z żądaniem przedstawionym w piśmie z dnia 18 lutego 2011 roku zawierającym oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Wobec powyższego, ZDM w okresie od 15 kwietnia 2011 roku do 11 października 2011 roku wystawił Firmie (...) sp. z o.o. trzy noty księgowe na łączną kwotę 416 791,45 zł:

- nota księgowa nr (...) z dnia 15 kwietnia 2011 roku na kwotę 98 282,70 zł, za okres 19 lutego 2011 – 13 kwietnia 2011 (54 dni), stawka odszkodowania za jeden dzień bezumownego korzystania wyliczona jako 10/30 miesięcznego czynszu dzierżawnego na kwotę 1 820,05 zł (k. 20); podstawa wystawienia powyższej noty księgowej wskazana w piśmie z dnia 14 kwietnia 2011 roku (k. 21); wezwanie do zapłaty powyższej kwoty wraz z odsetkami i z zaległym czynszem dzierżawnym - nr (...) z dnia 23 maja 2011 roku, z terminem płatności 5 dni od daty doręczenia (k. 22), zostało doręczone Firmie (...) sp. z o.o. dnia 1 czerwca 2011 roku (zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 22);

- nota księgowa nr (...) z dnia 18 lipca 2011 roku na kwotę 174 724,80 zł, za okres 14 kwietnia 2011 – 18 lipca 2011 (96 dni), stawka odszkodowania za jeden dzień bezumownego korzystania wyliczona jako 10/30 miesięcznego czynszu

dzierżawnego na kwotę 1 820,05 zł (k.23); podstawa wystawienia powyższej noty księgowej wskazana w piśmie z dnia 18 lipca 2011 roku (k.24); wezwanie do zapłaty powyższej kwoty wraz z odsetkami - nr (...) z dnia 25 sierpnia 2011 roku z terminem płatności 5 dni od daty doręczenia (k.26), zostało doręczone Firmie (...) sp. z o. dnia 5 września 2011 roku (zwrotne potwierdzenie odbioru, k.26);

- nota księgowa nr (...) z dnia 11 października 2011 roku na kwotę 143 783,95 zł, za okres 19 lipca 2011 – 5 października 2011 (79 dni), stawka odszkodowania za jeden dzień bezumownego korzystania wyliczona jako 10/30 miesięcznego czynszu dzierżawnego na kwotę 1 820,05 zł (k.27); podstawa wystawienia powyższej noty księgowej wskazana w piśmie z dnia 6 października 2011 roku (k.28); wezwanie do zapłaty powyższej kwoty wraz z odsetkami - nr (...) z dnia 9 listopada 2011 roku z terminem płatności 5 dni od daty doręczenia (k.30), zostało doręczone Firmie (...) sp. z o.o. dnia 26 listopada 2011 roku (zwrotne potwierdzenie odbioru, k.30).

Należności na łączną kwotę 428 020,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi, których zapłaty domagał się ZDM od Firmy (...) sp. z o.o. stanowią przedmiot niniejszego postępowania.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej odpisów i poświadczonych kopii dokumentów w szczególności: umowy dzierżawy nr (...) (k.9-10), porozumienia z dnia 29 kwietnia 2010 roku (k.11-11v.), faktur (k.12-13,15,17), not księgowych (k.20,23,27), wezwań do zapłaty (k.18,22,26,30), a także na podstawie okoliczności bezspornych.

Strony nie kwestionowały autentyczności powyżej powołanych dokumentów, ani ich treści, za wyjątkiem zastrzeżeń podnoszonych przez pozwanego co do wiarygodności umowy dzierżawy nr (...). Zdaniem pozwanego umowa ta nie jest wiarygodna z uwagi na brak na niej podpisu pozwanego. Pozwany podnosił w sprzeczności od nakazu zapłaty, iż składał na tejże umowie parafę, a kopia umowy załączona do pozwu nie zawiera tejże parafy. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na poparcie twierdzeń w powyższym zakresie. Sąd nie znalazł powodu by odmówić wiarygodności powyższemu dowodowi. Sąd również nie miał wątpliwości, co do wartości dowodowej innych dowodów, wobec czego brak było podstaw do odmówienia wiarygodności danym w nich zawartych.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części, tj. w zakresie kwoty 53 038,61 zł. W pozostałym zakresie powództwo zasługiwało na oddalenie.

W przedmiotowej sprawie powód dochodzi zapłaty zaległego czynszu nieuiszczonego przez pozwanego z tytułu umowy dzierżawy nr (...) z dnia 10 grudnia 2009 roku (art. 693 i nast. k.c.) oraz wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w okresie po rozwiązaniu umowy dzierżawy w dniu 18 lutego 2011 roku.

Zgodnie z art. 693 § 1 i 2 kodeksu cywilnego przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. W przypadku gdy dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, art. 703 k.c. przewiduje, iż wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

W zakresie wypowiedzenia umowy dzierżawy należy odwołać się do przepisów kodeksu cywilnego dotyczących umowy najmu w oparciu o treść art. 692 k.c., zgodnie z którym do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów dotyczących dzierżawy. Artykuł 673 § 3 k.c. stanowi, że jeżeli czas trwania najmu (dzierżawy) jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Wypowiedzenie dzierżawy, jako czynność materialnoprawna, może zostać dokonane w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów art. 75–80 k.c.

Dzierżawa może zostać zakończona w wyniku wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku naruszenia przez dzierżawcę lub wydierżawiającego ich obowiązków wynikających z umowy lub z przepisów ustawy. Tego rodzaju wypowiedzenie skutkuje natychmiastowym ustaniem dzierżawy.

Po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym (art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 692 k.c.)

Zakończenie dzierżawy i wydanie przedmiotu dzierżawy oznacza dla stron umowy wygaśnięcie wzajemnych praw i obowiązków. W wypadku gdy przedmiot dzierżawy został zwrócony w stanie niezgodnym z umową, uszkodzony lub pogorszony (z wyłączeniem pogorszenia stanowiącego normalne zużycie), dzierżawca odpowiada wobec wydierżawiającego za powstałą w związku z tym szkodę na zasadach ogólnych, z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy dzierżawy (art. 471-473 k.c.). W związku ze zwłoką dzierżawcy w zapłacie czynszu, wydierżawiający może nadto domagać się naprawienia szkody na zasadach ogólnych (art. 477 i 491 k.c.). W okolicznościach konkretnego wypadku może on także ponosić odpowiedzialność deliktową (na podstawie art. 443 k.c.).

Dzierżawca jest posiadaczem zależnym rzeczy (art. 336 k.c.), co oznacza, iż włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład prawa użytkowania (art. 252 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Posiadacz zależny nie rości sobie prawa własności do rzeczy, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym powiązane jest określone władztwo nad rzeczą. Zarówno posiadanie samoistne (dotyczy tego kto włada rzeczą jak właściciel), jak i zależne mogą być posiadaniem bezprawnym lub prawnym. Bezprawne posiadanie ma miejsce, gdy wynika nie z prawa własności czy innego stosunku prawnego, w przeciwieństwie do posiadania prawnego, które jest zgodne ze stanem prawnym. Zależnym posiadaczem prawnym jest na przykład dzierżawca, a posiadaczem bezprawnym taka osoba, która włada rzeczą jak dzierżawca, a nim nie jest (J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 772 i n.; A. Kunicki (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 837), czyli np. osoba która włada rzeczą po rozwiązaniu umowy dzierżawy.

W doktrynie i orzecznictwie funkcjonuje istotny podział posiadania na posiadanie w dobrej i w złej wierze (K. Przybyłowski, Dobra wiara w polskim prawie cywilnym (ogólne uwagi o pojęciu), SC 1970, t. IV, s. 3; J. Gajda, Pojęcie dobrej wiary w przepisach kodeksu cywilnego, SP 1997, nr 2, s. 39; postanowienie SN z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98; postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2000 r., IV CKN 180/00). Kryterium tego podziału stanowi przekonanie posiadacza co do jego uprawnień. Jeżeli posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem i to przekonanie jest usprawiedliwione okolicznościami, jest posiadaczem w dobrej wierze. W przypadku, gdy posiadacz poweźmie wiadomość o braku uprawnienia, bądź na skutek niedbalstwa nie będzie miał takiej świadomości jest posiadaczem w złej wierze. W sytuacji, gdy ustawodawca uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary (art. 7 k.c.).

Na podstawie art. 230 k.c. do roszczeń pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi (art. 224-229 k.c.) o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Norma art. 230 k.c. dotyczy posiadania zależnego nie popartego skutecznym wobec właściciela uprawnieniem do władania cudzą rzeczą. Dotyczy posiadania „bezprawnego” od początku, jak też posiadania trwającego po wygaśnięciu uprawnienia do władania rzeczą (T. Dybowski, Ochrona..., s. 209; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 326-327).

Odpowiednie stosowanie przepisów art. 224-229 k.c. do posiadacza zależnego zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza. Jeśli posiadacz zależny, jest w złej wierze, tzn. wie o tym lub powinien wiedzieć, że prawo, w zakresie którego włada rzeczą, mu nie przysługuje, albo wie o tym, albo wiedzieć powinien, że jego prawo do władania rzeczą (np. prawo dzierżawy) nie jest skuteczne wobec właściciela, jego relacje z właścicielem w zakresie roszczeń określają przepisy dotyczące posiadacza samoistnego w złej wierze (wyrok SN z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74). W

podobnej sytuacji, jak posiadacz w złej wierze znajduje się posiadacz zależny w dobrej wierze od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Przepisów art. 224-229 k.c. nie stosuje się, gdy z przepisów regulujących stosunek posiadacza zależnego z właścicielem wynika co innego (art. 230 in fine k.c.). Gdyby posiadacz zależny był jednocześnie dzierżawcą (lub uprawnionym z innego prawa do władania rzeczą), to o jego stosunkach z właścicielem rozstrzygałyby umowa i przepisy o dzierżawie.

W myśl art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 225 zd. 1 k.c.). Roszczenia powyższe mają charakter roszczeń uzupełniających obok roszczenia głównego jakim jest roszczenie windykacyjne o wydanie rzeczy.

Przepisy art. 224 i 225 k.c. regulujące roszczenia uzupełniające mają charakter dyspozytywny (S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 371; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 631). Właściciel i samoistny posiadacz rzeczy mogą umówić się inaczej, niż przewidują przepisy kodeksu cywilnego, co do sposobu dokonania tych rozliczeń (wyrok SN z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNC 1972, nr 12, poz. 229).

W warunkach określonych normą art. 224 § 2 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy (T. Dybowski, Ochrona..., s. 188).

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powinna odpowiadać kwocie „którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie” (S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317). Oznacza to, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 532). Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680).

W opisywanej sytuacji mamy do czynienia z „wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy”, a nie z „odszkodowaniem za korzystanie z rzeczy”, czy „odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z rzeczy” itp. Nawet gdyby czyn władania (zawładnięcia) cudzą rzeczą miał charakter deliktu, należy stosować w pierwszej kolejności właściwe przepisy prawa rzeczowego. Dopiero w kwestiach nieunormowanych można posłużyć się przepisami dotyczącymi bezpodstawnego wzbogacenia lub odpowiedzialności odszkodowawczej.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności należy zważyć, iż umowa dzierżawy nr (...), na mocy porozumienia zawartego dnia 29 kwietnia 2010 roku wiązała strony przedmiotowego postępowania tj. ZDM i firmę (...) sp. z o.o. Z dniem 1 maja 2010 roku Firma (...) sp. z o.o. stała się następcą A. O. w zakresie postanowień powyższej umowy oraz praw i obowiązków z niej wynikających. Pozwany w okresie obowiązywania umowy miał status dzierżawcy, a tym samym posiadacza zależnego w dobrej wierze. Na uwzględnienie nie zasługują zarzuty pozwanego podnoszone w sprzeciwie od nakazu zapłaty, gdzie podważał wiarygodność przedmiotowej umowy. Pozwany podnosił, iż na oryginale umowy złożył parafę, celem zwolnienia się z postanowień § 8 pkt. 3 Umowy, zgodnie z którym wydzierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w przypadku przelania praw z tejże umowy na inny podmiot. Zarzuty pozwanego w zakresie niewiarygodności kopii

umowy załączonej do pozwu jako niezawierającej jego parafy nie zostały przez Sąd uwzględnione z uwagi na brak udowodnienia podnoszonych twierdzeń i okoliczności.

Bezspornym jest, iż w okresie trwania umowy dzierżawy nr (...) pozwany obowiązany był do uiszczania na rzecz powoda czynszu dzierżawnego w wysokości i na warunkach określonych w § 5 teje umowy. W toku postępowania pozwany przyznał, iż po jego stronie istnieją zaległości w zapłacie czynszu na rzecz powoda za czas trwania umowy dzierżawy.

W umowie strony postanowiły, iż w przypadku zwłoki dzierżawcy z zapłatą za co najmniej dwa pełne okresy płatności powodowi przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym bez prawa do odszkodowania lub lokalizacji zamiennej (§ 8 pkt. 1 umowy). Powyższe uprawnienia przewiduje również artykuł 673 § 3 k.c. w zw. z art. 692 k.c., który stanowi, że jeżeli czas trwania najmu (dzierżawy) jest oznaczony, zarówno wydzierżawiający, jak i dzierżawca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Powodowi przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym. Oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy dzierżawy złożone na podstawie § 8 pkt. 1 Umowy zostało doręczone pozwanemu dnia 18 lutego 2011 roku. Dzień 18 lutego 2011 roku stanowi jednocześnie dzień rozwiązania umowy dzierżawy nr (...).

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty pozwanego w zakresie braku związania go postanowieniami umownymi określonymi w § 8 pkt. 3 umowy. Pozwany w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty powoływał się na podstawie wypowiedzenia umowy dzierżawy określoną w § 8 pkt. 3, jako nieskuteczną wobec niego z uwagi na złożenie parafy na umowie (okoliczność niewykazana). Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że umowa dzierżawy została wypowiedziana przez powoda na podstawie § 8 pkt. 1, wobec czego zarzuty pozwanego w tym zakresie są bezprzedmiotowe, a rozwiązanie umowy skuteczne.

Składając powyższe oświadczenie, powód powołując się na treść § 10 Umowy wezwał pozwanego do przywrócenia terenu objętego umową do stanu poprzedniego oraz protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy powodowi w terminie 7 dni od otrzymania przedmiotowego wezwania. Roszczenie powoda o wydanie przedmiotu dzierżawy nie zostało spełnione, pomimo istnienia takiego obowiązku po stronie pozwanego zarówno na podstawie postanowień umownych jak i przepisów prawnych. Pozwany kontynuując stan posiadania nieruchomości położonej w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej ul. (...) rej. Pl. (...) o powierzchni użytkowej 2607 m<sup>2</sup>, po rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 18 lutego 2011 roku rozpoczął okres bezumownego korzystania z powyższej nieruchomości stając się jednocześnie posiadaczem w złej wierze.

Za czas bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości powoda należne mu jest wynagrodzenie. Powyższe wynika przede wszystkim z przepisów art. 230, 224 § 2 i 225 kodeksu cywilnego. Regulacje te nie przewidują „odszkodowania za bezumowne korzystanie”, na które to strony umówiły się w § 10 pkt. 3 umowy dzierżawy. W przepisach tych mowa o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy. Wysokość owego „odszkodowania” strony przewidziały na 10/30 czynszu dzierżawnego, określonego w § 5 umowy, z każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy do dnia faktycznego przekazania powodowi. Wysokość tegoż wynagrodzenia za każdy dzień bezumownego korzystania odpowiadała kwocie 1 820,05 zł, podczas gdy wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego określona była w § 5 umowy na kwotę 5 460,15 zł + VAT. W drodze dokonanej waloryzacji świadczenia wysokość czynszu miesięcznego stanowiła kwotę 5 556,97 zł.

Wobec wysokości należności jakiej strona powodowa domagała się za każdy dzień bezumownego korzystania oraz wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego Sąd stanął na stanowisku, iż kwota żadanego „odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania” miała znamiona kwoty znacząco wygórowanej, przewyższającej w rażącym stopniu wartość działki gruntu stanowiącej przedmiot bezumownego korzystania. Kwota 1 820,05 zł za każdy dzień bezumownego korzystania nie odpowiadała w żaden sposób kwocie, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powinno obejmować to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zakładając, nawet niewielką zmienność warunków rynkowych pomiędzy czasem zawarcia

umowy dzierżawy a czasem bezumownego korzystania z przedmiotowego terenu, nie można założyć by wysokość wynagrodzenia jaką powód mógłby osiągnąć wydzierżawiając teren innemu dzierżawcy niż pozwany wyrażała by wartość rynkową ok. 1800 za każdy dzień dzierżawy. Pomiędzy świadczeniem możliwym do osiągnięcia przez powoda z dzierżawy przedmiotowego terenu a roszczeniem dochodzonym w przedmiotowym procesie zachodzi wyraźna dysproporcja. Powód nie wykazał okoliczności przeciwnych, nie uzasadnił zasadności dochodzenia roszczenia w wyżej wskazanej wysokości. Wobec powyższego, Sąd stanął na stanowisku, iż stronie powodowej należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie przepisów art. 224 § 2, 225 i 230 k.c., nie na podstawie przepisów ogólnych o odpowiedzialności odszkodowawczej, i jedynie w wysokości odpowiadającej za każdy miesiąc wysokości czynszu dzierżawnego ustalonego przez strony w umowie dzierżawy.

Mając na uwadze powyższe, stronie powodowej należne jest wynagrodzenie z tytułu zaległego czynszu za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 stycznia 2011 roku w kwocie 6 835,07 zł (sześć tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 marca 2011 r. do dnia zapłaty oraz wynagrodzenie z tytułu zaległego czynszu za okres od dnia 1 lutego 2011 roku do 18 lutego 2011 roku w kwocie 4 393,90 zł (cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty. W zakresie roszczeń strony powodowej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości Sąd stanął na stanowisku, iż przysługujące powodowi roszczenie w wymiarze miesięcznym nie może przekraczać stawki czynszu dzierżawnego, którego wysokość strony ustaliły w § 5 Umowy dzierżawy z 10 grudnia 2009 roku. W § 5 pkt. 2 Umowy strony ustaliły czynsz na kwotę 5 460,15 zł netto. Na mocy § 5 pkt. 4 wyżej wskazana stawka podlegała waloryzacji, na skutek czego na dzień 31 stycznia 2011 roku miesięczny czynsz dzierżawny wynosił 5 556,97 zł netto. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż powodowi należne jest:

- zasądzenie kwoty 10 320,14 zł (dziesięć tysięcy trzysta dwadzieścia złotych czternaście groszy) wraz z odsetkami od dnia 7 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwanego w okresie od 19 lutego 2011 roku do 13 kwietnia 2011 roku, tj. za okres odpowiadający okresowi, za który została wystawiona nota korygująca nr (...)z dnia 15 kwietnia 2011 roku; na powyższą kwotę składa się kwota 1 984,69 zł (stanowiąca różnicę pomiędzy wynagrodzeniem należnym za luty 2011 w kwocie 5 556,97 zł a kwotą 4 393,90 zł zasądzoną tytułem zaległego czynszu za luty 2011 roku), kwota 5 556,97 zł odpowiadająca stawce czynszu za miesiąc marzec 2011 roku oraz kwota 2 778,48 zł odpowiadająca połowie stawki czynszu za miesiąc kwiecień 2011 roku;

- zasądzenie kwoty 16 670,91 zł (szesnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwanego w okresie od 14 kwietnia 2011 roku do 18 lipca 2011 roku, tj. za okres odpowiadający okresowi, za który została wystawiona nota korygująca nr (...) z dnia 15 kwietnia 2011 roku; na powyższą kwotę składa się kwota 2 778,48 zł odpowiadająca połowie stawki czynszu za miesiąc kwiecień 2011 roku, kwota 5556,97 zł odpowiadająca stawce czynszu za miesiąc maj 2011 roku oraz kwota 5556,97 zł odpowiadająca stawce czynszu za miesiąc czerwiec 2011 roku, a także kwota 2 778,48 zł odpowiadająca połowie stawki czynszu za miesiąc lipiec 2011 roku;

- zasądzenie kwoty 14 818,59 zł (czternaście tysięcy osiemset osiemnaście złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwanego w okresie od 19 lipca 2011 roku do 5 października 2011 roku, tj. za okres odpowiadający okresowi, za który została wystawiona nota korygująca nr (...) z dnia 11 kwietnia 2011 roku; na powyższą kwotę składa się kwota 2 778,48 zł odpowiadająca połowie stawki czynszu za miesiąc lipiec 2011 roku, kwota 5556,97 zł odpowiadająca stawce czynszu za miesiąc sierpień 2011 roku oraz kwota 5556,97 zł odpowiadająca stawce czynszu za miesiąc wrzesień 2011 roku, a także kwota 926,16 zł odpowiadająca 1/6 stawki czynszu za miesiąc październik 2011 roku.

Wobec powyższego w zakresie roszczeń powoda z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości zasądzono łącznie kwotę 41 809,64 zł. Tytułem zapłaty zaległego czynszu zasądzono na rzecz powoda kwoty 6835,07 zł i 4 393,90 zł. Łącznie na rzecz strony powodowej należało zasądzić kwotę 53 038,61 zł.



O odsetkach orzeczono zaś na podstawie art. 481 k.c., w myśl którego wierzycielowi (powodowi) należą się odsetki ustawowe za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego przez dłużnika (pозwanego). Wobec tego, iż na całkowitą kwotę dochodzoną przez powoda składały się kwoty wynikające z różnych faktur VAT, not księgowych i sporządzonych na ich podstawie wezwań do zapłaty z określonymi dla nich indywidualnie terminami płatności, zasądzone odsetki od poszczególnych kwot liczone są, w następujący sposób:

- w stosunku do należności z tytułu bezumownego korzystania, od dnia następującego po terminie płatności wskazanym w każdym kolejnym wezwaniu do zapłaty do dnia płatności (k. 22,26,30),

- w stosunku do należności z tytułu zaległego czynszu od dnia następującego po dniu wskazanym w treści wezwania do zapłaty z dnia 23 maja 2011 roku (k.22) jako termin płatność, tj. od dnia 16 marca 2011 roku dla należności z faktury nr (...) oraz od dnia 5 kwietnia 2011 roku dla należności z tytułu faktury nr (...).

Reasumując zarzuty pozwanego okazały się w uzasadnione w części dotyczącej wysokości dochodzonego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Pozwany nie kwestionował należności z tytułu zaległego czynszu. Za bezpodstawne należało uznać zarzuty braku wiarygodności umowy dzierżawy i braku uprawnienia powoda do wypowiedzenia tejże umowy ze skutkiem natychmiastowym. Powództwo uwzględniono na podstawie art. 693, 224 § 2, 225, 230 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 100, 99 oraz 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania oraz z zasadą wzajemnego zniesienia lub stosunkowego rozdzielenia kosztów w razie częściowego uwzględnienia żądań. Stroną wygrywającą proces w 12,40% była strona powodowa. Powód poniósł koszty opłaty od pozwu – 21 402 zł, wynagrodzenia pełnomocnika wg stawki minimalnej 7 200 zł (ustalonej zgodnie z § 6 pkt. 5 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej z urzędu) oraz kwoty 17 zł wniesionej tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, łącznie 8 619 zł, z czego 12,40 % stanowi kwotę 3 548,75 zł.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSO Dorota Brodziak