

Sygn. akt I ACa 107/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSO del. Agnieszka Bednarek - Moraś (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto Ś.

przeciwko P. K. i A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 1 lipca 2015 roku, sygn. akt VIII GC 15/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie I zasądza od pozwanych P. K. i A. P.

na rzecz powódki Gminy Miasto Ś. kwotę 70.470,46 zł (siedemdziesiąt tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych czterdzieści sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 61.142,96 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy sto czterdzieści dwa złote dziewięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 31 grudnia 2014 roku;

- 9.327,50 zł (dziewięć tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych pięćdziesiąt groszy) od pozwanego P. K. od dnia 15 stycznia 2015 roku, od pozwanej A. P. od dnia 27 stycznia 2015 roku

z tym, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia z obowiązku spełnienia świadczenia drugiego z pozwanych i oddala powództwo w pozostałym zakresie,

2. w punkcie II rozstrzyga, że koszty procesu w 20% ponosi powódka, zaś w 80% in solidum pozwani, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji,

II. oddala obie apelacje w pozostałym zakresie,

III. rozstrzyga, że koszty postępowania apelacyjnego w 80% ponoszą in solidum pozwani, zaś w 20% powódka, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji.

SSO del. A. Bednarek – Moraś SSA M. Gawinek SSA A. Kowalewski

Sygn. akt I ACa 107/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych A. P. i P. K. odpowiedzialnych in solidum na rzecz powódki Gminy Miasto Ś. kwotę 107.770,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2014 roku oraz kwotę 7.538 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i rozważaniach:

Powódka Gmina Miasto Ś. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu (...) w Ś. przy ul. (...), na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy o powierzchni 455m⁽²⁾. Zarząd nieruchomością sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Pozwana A. P. prowadzi działalność pod firmą P.P.U.H. (...) zarejestrowaną w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Ś.. Pełnomocnikami A. P. ujawnionymi w ewidencji są P. K. i T. K. - rodzice pozwanej. Pełnomocnictwo do prowadzenia działalności udzielone przez A. P. rodzicom nie zostało odwołane.

W dniu 8 maja 2008 r. pozwana A. P. w zawarła z pozwaną Gminą Miasto Ś. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 455 m² położonego przy ul. (...) w Ś.. W § 2 umowy ustalono, że najemca będzie wykorzystywał lokal na prowadzoną działalnością gospodarczą. Zgodnie z § 3 pkt 1 umowy najemca zobowiązała się do zapłaty na rzecz wynajmującego czynsz najmu w wysokości 2.220,40 zł brutto miesięcznie. Czynsz miał być płatny z góry do 10-go dnia każdego miesiąca (pkt 2). W pkt 3 § 3 ustalono ponadto, że stawka czynszu podlegać będzie waloryzacji o wskaźnik inflacji publikowany w obwieszczeniu Prezesa GUS w Monitorze Sądowym za rok poprzedni. W myśl § 4 w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu najemcę obciążają ustawowe odsetki za zwłokę. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2009 r. (§ 6).

Umowa została podpisana w imieniu A. P. przez pełnomocnika T. K..

Prowadzenie działalności w postaci sklepu meblowego pozwana A. P. powierzyła faktycznie swoim rodzicom P. K. i T. K.. Pozwana nie uczestniczyła w prowadzeniu w lokalu działalności gospodarczej.

Stawki czynszu za najem lokali należących do Gminy Miasto Ś. od 2009 r. określone zostały Zarządzeniem Nr (...) Prezydenta Miasta Ś. z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie ustalenia stawek opłat z tytułu dzierżawy oraz minimalnych stawek czynszu za najem nieruchomości oraz Zarządzeniem Nr (...) Prezydenta Miasta Ś. z dnia 12 października 2010 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta Ś. z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie ustalenia stawek opłat z tytułu dzierżawy oraz minimalnych stawek czynszu za najem nieruchomości. Zgodnie z zawartymi w zarządzeniach wytycznymi od 2009 r. stawka dotycząca wynajmu lokali użytkowych przeznaczonych na usługi, czy

biura usytuowane w strefie II wynosiła minimum 8 zł netto za 1 m⁽²⁾. Lokal wynajmowany przez A. P. położony w Ś. przy ul; (...) usytuowany jest w strefie II.

W piśmie z dnia 2 grudnia 2009 r. powódka Gmina Miasto Ś. wskazując na notoryczne uchylanie się od wykonywania umowy najmu z dnia 8 maja 2008 r., w tym z brak zapłaty należności oraz brak staranności w utrzymaniu obiektu i posesji w należytym stanie technicznym i porządkowym poinformowała A. P., że umowa nie zostanie przedłużona na dalszy okres. W związku zaś z wygaśnięciem umowy w dniu 31 grudnia 2009 r. jednocześnie wezwała powódkę do protokolarnego wydania lokalu w stanie wolnym od osób o rzeczy w dniu 5 stycznia 2010 r. i natychmiastowej zapłaty należności czynszowych wraz z odsetkami.

W kolejnych pismach z dnia 12 stycznia i 2 marca 2010 r. powódka ponownie wezwała A. P. do wydania lokalu w określonych terminach i zapłaty zaległych należności.

W dniu 13 maja 2010 r. powódka Gmina Miasto Ś. skierowała do A. P. przedsądowe wezwanie do wydania lokalu oraz do zapłaty zaległych należności wyliczonych na kwotę 22.767,34 zł wraz z odsetkami w kwocie 604,87 zł. Pozwana dokonała na rzecz powódki spłaty części zaległego czynszu.

W dniu 15 września 2010 r. rozpoczęcie wykonywania działalności gospodarczej pod firmą (...) zgłosił P. K.. Przedmiotem tejże działalności ujawnionym w ewidencji jest sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych klepach. Jako adres głównego miejsca wykonywania działalności wskazana została ul. (...) w Ś..

W dniu 31 lipca 2010 r. powódka Gmina Miasto Ś. - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. wniosła pozew przeciwko pozwanej A. P. o wydanie lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) w stanie wolnym oraz o zasądzenie od pozwanej kwoty 16.520,95 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Powódka wyliczyła zaległość pozwanej z tytułu czynszu i bezumownego korzystania od 1 stycznia 2010 r. na dzień sporządzenia pozwu w łącznej wysokości 16.520,95 zł, w tym kwotę 72,13 zł skapitalizowanych odsetek.

Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2012 r., sygn. akt X GC 215/10 Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie nakazał pozwanej A. P. aby wydała powodowi Gminie Miasto Ś. - Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. lokal użytkowy położony w Ś. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt I), zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 13.655,46 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty (pkt II), oddalił żądanie w pozostałym zakresie (pkt III) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.450,52zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację pozwanej od powyższego orzeczenia Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił wyrokiem z dnia 29 maja 2012 r., sygn. VIII Ga 141/12.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2013 r. na wniosek Gminy Miasto Ś. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie nadał wyrokowi z dnia 10 stycznia 2012 r. klauzulę wykonalności.

W toku postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie ustalono, że pozwany P. K. - bez wiedzy i zgody powódki - prowadził w wynajmowanym przez A. P. lokalu własną działalność gospodarczą.

Po uprawomocnienia się wyroku A. P. nie wydała lokalu, a nadto ani pozwana A. P., ani pozwany P. K. prowadzący w lokalu działalność, nie uiszczali systematycznie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego przy ul. (...) w Ś. za dalszy okres nie objęty wyrokiem powódka co miesiąc wystawiała na rzecz A. P. noty obciążeniowe na kwotę 2.275,91 zł. Noty dostarczane były do lokalu za pośrednictwem gońca lub za pośrednictwem poczty. Informacje o treści not przekazywano również do wiadomości P. K..

W dniu 8 sierpnia 2012 r. w siedzibie powódki odbyło się spotkanie, w którym udział wziął M. P. mąż A. P. oraz T. K., dotyczące propozycji dobrowolnej spłaty w ratach zadłużenia z tytułu najmu lokalu oraz wydania lokalu.

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2012 r. pozwani A. P. i P. K. w nawiązaniu do wcześniejszego spotkania zwrócili się do powódki o udzielenie zgody na przeprowadzenie cesji zadłużenia A. P. wobec powódki dotyczącego lokalu użytkowego przy ul. (...) w Ś. na P. K.. Dalej wskazano na fakt, że A. P. od lat nie prowadzi działalności w tym lokalu, że faktycznie działalność była prowadzona przez jej rodziców P. i T. K., nadto obecnie w lokalu P. K. prowadzi działalność na własny rachunek. P. K. oświadczył również, że przejmie owe zadłużenie, gdyż to właśnie on ponosi całkowitą odpowiedzialność za powstałą sytuację. W piśmie pozwani zwrócili się również o rozłożenie zasądzonej kwoty zadłużenia na raty (pkt 1), umożliwienie kontynuowania prowadzenia działalności przez P. K. na podstawie nowej umowy najmu od 1 sierpnia 2012 r. celem spłaty powstałego zadłużenia (pkt 2) oraz umorzenie i zaprzestanie dalszego naliczania odsetek od całości zaległości (także zasądzonej) i rozłożenie na raty niezasadzonej należności na 4 lata (pkt 3).

W odpowiedzi, w piśmie z dnia 22 października 2012 r. powódka wskazała na warunki, jakie muszą być spełnione w przypadku postulatu zawartego z dnia 17 sierpnia 2012 r.

W dniu 7 listopada 2013 r. miał miejsce pożar, którego zasięgiem został objęty lokal użytkowy położony w Ś. przy ul. (...). Akcją ratowniczo - gaśniczą prowadziła Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Ś.. Obiekt został objęty nadzorem i zabezpieczony przed dostępem osób trzecich. W protokole przekazania odbiór lokalu jako właściciel powiedziała D. S. pracownik Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Celem przekazania lokalu pracownikowi pozwanej było zabezpieczenie przed dalszymi szkodami.

W piśmie z dnia 12 listopada 2013 r. w związku z mającym miejsce pożarem nieruchomości oraz na podstawie prawomocnego wyroku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum z dnia 10 stycznia 2012 r. powódka wezwała A. P. oraz P. K. do dobrowolnego wydania lokalu w terminie do dnia 28 listopada 2013 r. oraz zapłaty zasądzonych należności pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego. Wezwała także do zapłaty należności nie zasądzonych, których saldo na dzień 28 listopada 2013 r. wyniesie 83.360,23 zł pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Po pożarze lokal faktycznie pozostawał w dyspozycji pozwanych. W lokalu kontynuowana była działalność gospodarcza. Znajdowały się w nim meble będące przedmiotem handlu oraz maszyny i urządzenia. Pozwany P. K. zwracał się do pozwanej z wnioskami o wydłużenie okresu opuszczenia lokalu.

Po bezskutecznym upływie terminów wyznaczonych w wezwaniach do wydania lokalu powódka wystąpiła z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świnoujściu - P. Ż..

Na skutek złożonego wniosku komornik podjął czynności związane z wydaniem lokalu. Opróżnił lokal ze znajdujących się w nim mebli, urządzeń, maszyn i innych sprzętów. Z czynności tych sporządzono protokoły.

W piśmie z dnia 1 kwietnia 2014 r., wskazując na zastosowanie art. 763 k.p.c., komornik sądowy zawiadomił, że w dniu 28 marca 2014 r. zgodnie z wnioskiem wydał wierzycielowi Gminie Miasto Ś. nieruchomość położoną w Ś. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W okresie od sierpnia 2012 r. do listopada 2013 r. pozwany P. K. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu położonego w Ś. przy ul. (...) dokonał na rzecz powódki kilku wpłat w łącznej kwocie 24.000 zł, które to wpłaty powódka zaliczyła na poczet należności nie zasądzonych od pozwanej A. P. i najwcześniej wymagalnych.

W dniu 30 grudnia 2014 r. pracownik powódki - specjalista do spraw lokali użytkowych - B. K. sporządziła rozliczenie należności obciążających pozwaną A. P. za bezumowne korzystanie z lokalu w Ś. przy ul. (...) za okres od lipca 2010 r. do 30 grudnia 2014 r. Zgodnie z rozliczeniem zaległość wyniosła 107.770,88 zł, przy czym na kwotę tę składała się należność główna w wysokości 78.415,95 zł i kwota 29.354, 93 zł z tytułu odsetek wyliczonych na dzień 30 grudnia 2014 r.

Lokal dotychczas użytkowany przez pozwanych, po jego odzyskaniu i przeprowadzeniu niezbędnego remontu został objęty ofertą wynajmu. Ogłoszenie w tym przedmiocie nr (...) pojawiło się w dniu 29 stycznia 2015 r.

Dokonując oceny złożonych ofert komisja przetargowa zarekomendowała przyjęcie oferty, w której zaproponowano stawkę czynszu wynoszącą 9 zł netto za 1 m². Lokal został ostatecznie wynajęty przy przyjęciu tejże stawki 9 zł netto za 1 m².

W dniu 18 marca 2015 r. P. K. zawiesił wykonywanie działalności gospodarczej prowadzonej pod firmą (...).

W piśmie z dnia 18 marca 2015 r. A. P. zwróciła się do powódki z propozycją jednorazowej wpłaty w kwocie 40.000 zł na poczet wszystkich długów w stosunku do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wynikających z użytkowania lokalu przy w Ś. przy ul. (...).

W tak ustalonym stanie faktyczny sprawy Sąd Okręgowy uznał powództwo skierowane przeciwko obydwu pozwany A. P. i P. K. za zasadne w całości.

W niniejszej sprawie powódka domaga się zasądzenia od pozwanych A. P. (dotychczas zobowiązanej z tytułu umowy najmu) i P. K. (faktycznie władającego lokalem) należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...). Świadczenie objęte pozwem dotyczyło okresu od lipca 2010 r. do marca 2014 r., tj. okresu nie objętego wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2012 r., sygn. akt X GC 215/10 do czasu wydania lokalu w toku postępowania egzekucyjnego.

Sąd meriti wskazał, iż okoliczności związane z przebiegiem realizacji umowy najmu lokalu z dnia 8 maja 2008 r., fakt zasądzenia części roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w związku z wygaśnięciem umowy oraz nakazania jego wydania stwierdzony powołanym powyżej wyrokiem Sądu Rejonowego oraz fakt, że ostatecznie przedmiot najmu nie został stronie powodowej wydany dobrowolnie nie były przez strony kwestionowane.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących braku legitymacji procesowej stron, Sąd I instancji w pierwszej kolejności zaznaczył, że legitymacja procesowa czynna powódki wynika z przysługującego jej prawa własności nieruchomości w skład, której wchodził lokal użytkowy objęty umową najmu zwartą pomiędzy powódką i pozwaną, użytkowany również przez pozwanego, za którego bezumowne korzystanie powódka domaga się zasądzenia określonego w pozwie świadczenia wynika wzrost z zapisów księgi wieczystej nr (...) (karta 92-93).

Natomiast w odniesieniu do oceny zaistnienia legitymacji procesowej biernej Sąd Okręgowy wywodził, że w świetle obowiązujących przepisów nie budzi wątpliwości, że roszczenie za bezumowne zajmowanie lokali co do zasady może opierać się na różnych podstawach prawnych, tj. zarówno na przepisach o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, jak i przepisach o ochronie własności. Niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Natomiast z przepisów o ochronie własności, tj. art. 224 k.c. i art. 225 k.c. wynika, iż samoistny posiadacz lokalu w złej wierze, jak również samoistny posiadacz lokalu w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie tego lokalu, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z tego lokalu.

Sąd podniósł, że poza sporem w niniejszej sprawie było, że podmiotem stosunku prawnego objętego umową najmu z dnia 8 maja 2008 r. była pozwana A. P.. Podstawa roszczenia wobec tej pozwanej zawiera się zatem w art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Roszczenia powódki wobec A. P. uzasadniały okoliczności związane z wykonywaniem faktycznego władztwa nad rzeczą przez inną osobę. Sytuacja prawna pozwanej względem powódki, pozostawała bowiem jednakowa zarówno jako podmiotu zobowiązanego do spełnienia określonych świadczeń w

trakcie, jak i po zakończeniu stosunku najmu. Z punktu widzenia roszczeń powódki nie miało znaczenia, kto i w jakim zakresie odnosił realne korzyści finansowe z tytułu korzystania z lokalu na podstawie wewnętrznych i nie zaakceptowanych przez powódkę uzgodnień dokonanych między pozwanymi. W sytuacji gdy nie doszło do zmiany podmiotu stosunku najmu na dzień zakończenia obowiązywania umowy z dnia 8 maja 2008 r., czy zawarcia kolejnej umowy, pozwaną należy, zdaniem Sądu, w dalszym ciągu traktować jako zobowiązaną z tytułu nieprzerwanego, bezumownego korzystania z rzeczy. Konsekwencją powyższego było stwierdzenie, że skoro pozwana nie dopełniła ciężącego na niej obowiązku wydania rzeczy po zakończeniu najmu, pomimo takiego obowiązku wynikającego z umowy, a przede wszystkim wyroku Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie wydanego w sprawie X GC 215/10 nakazującego wydanie lokalu, który stał się prawomocny, powódce przysługuje względem pozwanej A. P. roszczenie z tytułu bezumownego korzystania. Niezależnie od składanych przez A. P. w toku niniejszego sporu zapewnień, że nigdy z tego lokalu nie korzystała, a korzystał z niego ojciec P. K., Sąd uznał, że jest ona również zobowiązana z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. To na niej w związku ze wskazanym wyrokiem Sądu Rejonowego, a wcześniej w związku z wygaśnięciem umowy, której bezsprzecznie była stroną spoczywał obowiązek zwrotu lokalu. Pozwana niewątpliwie była odpowiedzialna za to, aby wydać powódce Gminie Miasto Ś. lokal użytkowy w stanie wolnym od osób i rzeczy. Do czasu przeprowadzenia egzekucji komorniczej nie doprowadziła jednak do tego, nie doprowadziła, aby ewentualnie wyeksmitować P. K. z lokalu i wydać lokal właścicielowi pomimo obowiązku jaki na niej w tym zakresie spoczywał. Twierdzenia pozwanej jakoby nie miała ona możliwości dobrowolnego wydania lokalu, a tym samym, że nie wydanie nastąpiło bez jej winy, Sąd I instancji uznał za dowolne i nie poparte żadnym materiałem, zważywszy na fakt sprawowania władztwa faktycznego nad lokalem przez osobę trzecią - P. K. ojca pozwanej, któremu udzieliła pełnomocnictwa. Pozwana nie wskazywała nadto na jakiegokolwiek działania ojca utrudniające możliwość wydania lokalu, czy powstanie konfliktu w tym zakresie. Nie wskazywała w ogóle na podjęcie bezpośrednich próby wydania lokalu podejmowanych chociażby po uprawomocnieniu się wyroku z dnia 10 stycznia 2012 r. W tym względzie wskazała jedynie, że chcąc zakończyć sprawę zwróciła się do ojca o przekazanie lokalu, w efekcie czego uzyskała oświadczenie ojca o chęci dalszego prowadzenia w lokalu działalność na swój rachunek. Zdaniem Sądu meriti, niezależnie od relacji pozwanym, czy zależności rodzinnych, powyższe świadczy o zgodnych ustaleniach co do użytkowania lokalu po wydaniu wyroku. Na zgodne co do zasady działania pozwanym w kontekście użytkowania lokalu wskazują nadto ustalenia poczynione przez Sąd, zgodnie z którymi przez cały czas obowiązywania umowy pozwana występowała jako strona umowy najmu, natomiast jej rodzice T. K. i P. K. dokonywali wszelkich czynności faktycznych związanych z lokalem. Umowa najmu w § 5 pkt 7 zawierała zakaz oddawania lokalu osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez zgody powódki, a zatem czynności podejmowane były w imieniu pozwanej. T. K. i P. K. byli nadto umocowani do prowadzenia działalności w imieniu pozwanej na mocy stosownego pełnomocnictwa udzielonego w 1997 r. (karta 143), które nie zostało odwołane. Po zakończeniu stosunku najmu pozwana nie wydała lokalu, nie sprzeciwiała się też wykonywaniu przez P. K. władztwa nad lokalem we własnym zakresie w ramach zarejestrowanej działalności gospodarczej. Dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego pozwana jako dotychczasowy najemca lokalu, a później jako osoba, na której spoczywał stwierdzony wyrokiem obowiązek wydania tego lokalu zobowiązana jest zatem także do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

Dalej Sąd meriti wskazał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdza, że w okresie, za który powódka dochodzi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, jego użytkownikiem był pozwany P. K.. Pozwany w lokalu tym faktycznie prowadził działalność gospodarczą w postaci sklepu meblowego. Powyższy fakt nie był w zasadzie przez strony kwestionowany, bez wątpienia wynikał także z twierdzeń samych pozwanych A. P. o P. K., zeznań świadków oraz z dokumentów w szczególności pisma z dnia 17 sierpnia 2012 r. zawierającego postulat przeprowadzenia cesji zadłużenia, zaświadczenia z ewidencji działalności gospodarczej pozwanego czy pism zawierających wnioski pozwanego o odroczenie terminów opuszczenia lokalu.

Obowiązki samoistnego posiadacza rzeczy względem jej właściciela regulują przepisy art. 224 i 225 k.c. Zgodnie z powyższymi przepisami, samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest odpowiedzialny względem właściciela do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, ani też nie jest odpowiedzialny za jej uszkodzenie lub utratę (art. 224 § 1 k.c.). Jednakże nabywa tę odpowiedzialność w chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa (art. 224 § 2 k.c.). Podobnie kształtują się obowiązki samoistnego posiadacza rzeczy w złej wierze

względem właściciela, jednakże jego odpowiedzialność jest dodatkowo zaostrzona (art. 225 k.c.). Art. 225 k.c. wynika, że do obowiązków samoistnego posiadacza w złej wierze wobec właściciela należy uiszczenie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Samoistnym posiadaczem w złej wierze jest zaś ten, który wie o tym, że nie jest właścicielem rzeczy lub powinien przypuszczać w danych okolicznościach, że rzecz przez niego posiadana stanowi własność innej osoby. Pozwany P. K. wiedział, że zajmowany przez niego lokal stanowi własność pozwanej gminy i że lokal zajmuje bez tytułu prawnego. Jak sam zeznawał liczył na zawarcie umowy na własny rachunek, zaś użytkowanego lokalu pomimo licznych wezwań nie miał gdzie przenieść prowadzanej w nim działalności.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu meriti, zarówno pozwana A. P., jak i pozwany P. K. są zobowiązani do spełnienia roszczenia dochodzonego niniejszym pozwem na rzecz powódki, a w sprawie zachodzą podstawy do uznania, że odpowiedzialność obu pozwanych wobec powódki jest odpowiedzialnością in solidum. Przede wszystkim bowiem wstępuje ten sam wierzyciel (czyli powódka), dwóch dłużników, takie same rodzajowo świadczenia, chodzi o zapłatę (z innych podstaw prawnych), przy czym zapłata zmierza do zaspokojenia tego samego interesu prawnego powódki. Stąd też spełnienie świadczenia przez jednego z nich zwalnia pozostałych, przy czym nie było podstaw do przypisywania wszystkim dłużnikom statusu dłużników solidarnych ex lege. Zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie przyjmuje się, że w takiej sytuacji należy w drodze analogii stosować przepisy o solidarności, w szczególności art. 366 k.c. Takim elementem tych przepisów będzie to, że uprawniony może dochodzić roszczenia od jednego lub wszystkich zobowiązanych, a zaspokojenie przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (art. 366 § 1 k.c.), oraz że aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy pozostają zobowiązani - art. 366 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1968 roku, sygn. akt II CR 409/68, OSNC nr 1969/11/207).

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego niewykazania wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania Sąd podniósł, że zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma ze swej natury charakter hipotetyczny, polega bowiem na przyjęciu - na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim została osiągnięta. Utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (por. m.in. wyrok SN z dnia 21.06.2008r., IV CKN 382/00, M. Prawn. 2003/1/33, wyrok SN z dnia 29.11.2006r., II CSK 259/06, wyrok SN z dnia 19.06.2008r., V CSK 19/08). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych (uchwała SN z dnia 10 lipca 1984r., III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209). W niniejszej sprawie jako podstawę do wyznaczenia wartości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu powódka przyjęła stawkę czynszu najmu uznaną za należną przez Sąd Rejonowy w sprawie X GC 215/10 i jednocześnie istniejąca w dniu zakończenia obowiązywania umowy, tj. w kwocie 2.275,91 zł. Taka właśnie należność została ujęta w rozliczeniu należności za bezumowne korzystanie (karta 39), na taką też kwotę wystawiane były comiesięczne noty obciążeniowe. Sąd Okręgowy podał, że wbrew twierdzeniem pozwanej w notach tych nie został wyodrębniony podatek VAT. Niezależnie od powyższego ustaloną przez powódkę stawkę w kwocie 2.275,91 zł Sąd ten uznał za prawidłową przyjmując, że najbardziej miarodajne kryteria dla dokonania ustaleń wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania stanowią średnie stawki rynkowe najmu na danym regionie. Sąd wywodził, że działalność powódki oparta na zasadach przewidzianych dla organów samorządu terytorialnego w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym pozwala na wnioskowanie, że przyjęte przez nią w stawki czynszu nie odbiegają od warunków lokalnych. Od 2009 r. dla lokali użytkowych przeznaczonych na usługi, czy biura usytuowanych w strefie II (tak jak - co niesporne - lokal, którego sprawa dotyczy) stawka czynszu ustalona przez gminę wynosiła minimum 8 zł netto za 1 m². Skoro zatem w czasie bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu stawki rynkowe najmu wyniosły 8 zł, a kwota objęta żądaniem pozwu za jeden miesiąc bezumownego korzystania to 5 zł za 1 m² (2.275,91 zł: 455 m² - 5 zł) to niewątpliwie stawka ta odpowiada uzasadnionym należnościom za najem danego lokalu. Ponadto jak wynika z załączonej przez powódkę dokumentacji przetargowej odzyskany przez nią lokal po niezbędnym remoncie zastał wynajęty za stawkę 9 zł netto za 1 m². Okoliczność ta jako występująca po okresie spodziewanych korzyści uzasadnia

twierdzenie, że korzyść w okresie poprzednim zostałyby osiągnięta w wysokości znacznie wyższej nie dochodzona pozwem. Ponadto w umowie przewidziana była coroczna zmiana czynszu o wskaźnika inflacji. O ile zatem powódka wynajmowałaby pozwanym lokal na podstawie umowy to kwota należnego czynszu i tak byłaby wyższa niż ta, którą wskazuje pozwana.

W odniesieniu do zarzutu niezasadności żądanej w pozwie wartości skapitalizowanych odsetek ustawowych Sąd I instancji wskazał na utrwalony w orzecznictwie pogląd, że wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nie oparte na tytule prawnym nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy (por. uchwała SN z 18.4.1974 r., III CZP 20/74, lex nr; uchwała SN z 24.10.1972 r., III CZP 70/72, lex nr 1514; wyrok SN z 04.12.1980 r., II CR 501/80, lex nr 2633). Z uwagi na to, że termin spełnienia świadczenia stanowiącego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Opóźnienie w spełnieniu świadczenia skutkuje powstaniem roszczenia o odsetki za czas opóźnienia (art. 481 § 1 k.c.). Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka wykazała, że poszczególne zobowiązania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przekształciły się w terminowe wskutek wezwań do zapłaty. Pozwana za każdym razem w przypadku zaistnienia wymagalności świadczenia kierowała do pozwanej noty księgowe stanowiące jednocześnie rodzaj wezwania do zapłaty. W treści not wyraźnie wskazana była kwota do zapłaty, tytuł z jakiego ona wynika, sposób i termin płatności. Na fakt doręczenia poszczególnych wezwań na dotychczasowy adres prowadzonej działalności wskazywał świadek - B. K. specjalista do spraw lokali użytkowych, pracownik powódki, która prowadziła sprawę najmu lokalu położonego w Ś. przy ul. (...). Powyższemu nie zaprzeczył również pozwany P. K., wręcz przeciwnie zeznał że wezwania kierowane były w formie not i że dokonywał ich przyjęcia. Powódka przedstawiła stosowne rozliczenie (karta 39-40), z którego wynikało od jakich wartości głównych i w jakiej wysokości, a także za jaki okres opóźnienia zgłosiła żądanie odsetkowe.

Niezależnie od powyższego Sąd wskazał, że na A. P. spoczywał obowiązek naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania. Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści, jak wskazano powyżej ma charakter hipotetyczny i polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności sprawy, że szkodą jest korzyść, którą mogłaby uzyskać strona powodowa w okresie bezumownego korzystania, a takiej korzyści nie osiągnęła. Strona powodowa przyjęła jako wysokość bezumownego korzystania czynsz najmu za jeden miesiąc. Wartości te zsumowała i dodała do tego również wartość zaległych odsetki. W ocenie Sądu to wyliczenie odszkodowania odpowiada stracie, którą strona powodowa rzeczywiście poniosła, z tego tytułu, że nie mogła swobodnie dysponować swoim lokalem. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się bowiem to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego np. najmu, dzierżawy. Niewątpliwie z dokumentów które złożyła powódka wynika, że gdyby gmina wynajęła zajęty lokal innemu podmiotowi uzyskałaby jeszcze większą korzyść, niż z „wynajmowania” lokalu pozwanej za dotychczasową stawkę. Obecnie obowiązujące stawki czynszowe przewyższają te, które były ustalone w umowie pomiędzy powódką, a A. P.. Stąd też Sąd I instancji uznał, że szkoda została przez gminę w sposób właściwy wyliczona i odpowiada realnym korzyściom finansowym, które uzyskałaby gdyby ten lokal znajdował się w jej dyspozycji.

W ocenie Sądu dla prawidłowego ustalenia czasu trwania bezumownego korzystania, za termin skrajny, terminy wydania przedmiotu najmu, należy przyjąć dzień, w którym przeprowadzona została egzekucja komornicza. Do tego czasu należy naliczyć pozwanym świadczenie za bezumowne korzystanie z lokalu. Nie kwestionując faktycznego przeprowadzenia eksmisji przez komornika sądowego pozwana A. P. wskazywała, że jej ewentualne zobowiązanie do zapłaty odszkodowania wygasło po pożarze lokalu, który miał miejsce w dniu 7 listopada 2013 r. Wtedy bowiem lokal został przekazany właścicielowi. Wbrew zarzutom pozwanej zaprezentowanym w tym względzie, po pożarze nie nastąpiło wydanie lokalu właścicielowi przez użytkownika w stanie wolnym od osób i rzeczy. Z powołanego przez pozwaną protokołu oraz zeznań świadków wynika, że przekazanie kluczy miało jedynie związek z przeprowadzoną akcją ratowniczo - gaśniczą całego budynku i potrzebą zabezpieczenia nieruchomości przez właściciel przed dalszymi szkodami. Postępowanie dowodowe, wykazało, że po pożarze w lokalu nadal prowadzona była działalność gospodarza, a lokal nie został wydany stronie powodowej, pomimo kilkukrotnych prób jego odzyskania. Po pożarze P. K. i T. K. wielokrotnie zwracali się zresztą do powódki o rozważenie możliwości pozostawienia

lokalu w ich władaniu czy ewentualne wydłużenie okresu jego opuszczenia. Jak wynika z protokołów komornika sporządzonych w związku z czynnościami dotyczącymi opróżnienia lokalu w czasie dokonywania tych czynności lokal nie był w stanie wolnym. Fakt prowadzenia w lokalu działalności potwierdziły świadek S. S., która uczestniczyła w czynnościach odbioru lokalu w listopadzie i grudnia 2013 r. oraz B. K.. Sam pozwany również przyznał, że pomimo pożaru i utrudnionych możliwości korzystania z lokalu nadal prowadziła działalność w szczególności w pomieszczeniu sklepowym, licząc na uzyskanie określonych dochodów umożliwiających dokonanie spłaty zaległości.

Przyjmując zatem, że w okresie od lipca 2010 r. do kwietnia 2014 r. nastąpiło bezumowne korzystanie z lokalu, a wyliczona ostatecznie stawka stanowi wartość szkody w postaci utraconych korzyści (przy uwzględnieniu niespornych wpłat, których prawidłowości rozliczenia pozwani nie kwestionowali) zasadnym w ocenie Sadu było przyznanie powódce z tego tytułu kwoty 107.770,88 zł zgodnie z rozliczeniem sporządzonym w dniu 20 grudnia 2014 r. (karta 39-40).

Natomiast zarzut przedawnienia podnoszony przez A. P., Sąd meriti uznał za chybiony z uwagi na to, iż bieg przedawnienia został przerwany na skutek uznania roszczenia. Uznanie roszczenia może być bowiem dokonane w dowolnej formie (post. SN z 8.10.1982 r., I CZ 106/82, lex nr 8470), w sposób wyraźny lub dorozumiany (np. przez wykonanie części świadczenia, złożenie prośby o odroczenie terminu płatności, rozłożenie należności na raty, obniżenie wysokości odsetek itp.). Musi być ono jednak stanowcze, tzn. nieuzależnione od jakichkolwiek warunków lub zastrzeżeń. Dłużnik powinien dokonać uznania wobec wierzyciela. Taka też sytuacja, jak wskazał Sąd wystąpiła w niniejszej sprawie, w piśmie z dnia 17 sierpnia 2012 r. skierowanym do powódki oboje pozwani wystąpili z propozycją dokonania rozliczeń i kontynuowania umowy wyłącznie przez pozwanego. W pkt 3 pisma zwrócili się zaś między innymi o umorzenie i zaprzestania dalszego naliczania odsetek od całości zaległości (także zasądzonej) i rozłożenie na raty niezasądzonej należności na 4 lata. Treść powyższego zapisu w kontekście pozostałych zawartych w piśmie deklaracji, w ocenie Sądu wskazuje na uznanie długu obejmującego wszystkie wymagalne na dzień sporządzenia pisma świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Uznanie obejmuje zatem także należności nie objęte wyrokiem z dnia 10 stycznia 2012 r., a dochodzone niniejszym pozwem. W okresie jednego roku oznaczonym w art. 229 § 1 k.c. może właściciel dochodzić wynagrodzenia za cały - nie przekraczający jednak lat 10 (art. 118 zd. 2 k.c.) - czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (art. 225, 230 k.c.). Roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega zatem - wbrew wywodom pozwanej - co do zasady 10-letniemu przedawnieniu (por. uchwała SN z 24.10.1972 r., III CZP 70/72, lex nr 1514). Dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z działalnością gospodarczą nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia, ale jego funkcjonalny związek z działalnością gospodarczą. W konsekwencji roszczenie przedsiębiorcy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez inny podmiot powinno być kwalifikowane jako związane z działalnością gospodarczą (por. wyrok SA w Gdańsku z 08.11.2012 i\, I ACa 585/12, lex nr 1236094). Przyjmując zatem, że roszczenie związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej trzyletni okres przedawnienia liczony od wymagalności poszczególnych roszczeń - o czym była mowa powyżej - rozpoczął bieg na nowo od dnia uznania.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu oparto o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 k.p.c.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli oboje pozwani, zaskarżając je w całości.

Pozwany P. K. wnosił o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, a także zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Ewentualnie domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwany podnosił, iż wyrok jest niesprawiedliwy i krzywdzący dla niego. Wskazywał, że powódka w żaden sposób nie udowodniła szkody, którą miałyby ponieść, w szczególności nie zawnioskowała o przeprowadzenie na tą okoliczność dowodu z opinii biegłego.

Pozwana A. P. wnioskuje o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w stosunku do niej w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzucała:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu przez Sąd, iż A. P. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą P.P.U.H., a pełnomocnikami powódki ujawnionymi w Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej są jej rodzice - P. K. oraz T. K., podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, wskazuje, iż pozwana A. P. dokonała wykreślenia swojej działalności z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej pod koniec 2010 r. - bezpośrednio po tym, jak działalność na własny rachunek zarejestrował pozwany P. K.,

2. naruszenie prawa materialnego, w szczególności:

a) art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i 224 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że pozwana jest obowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie nieruchomości powódki, podczas gdy Sąd I instancji sam ustalił, że w okresie objętym sporem nieruchomość powódki zajmował wyłącznie P. K., który prowadził tamże działalność gospodarczą na własny rachunek,

b) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nieprzyjęcie, iż bierne oczekiwanie powódki na wydanie lokalu pomimo posiadania prawomocnego tytułu wykonawczego oraz pomimo wiedzy, iż pozwana faktycznie nie posiada lokalu i nie dysponuje nim, a tym samym nie ma możliwości wydania go, a w konsekwencji wystosowanie przez powódkę żądania objętego pozwem nie stanowi nadużycia prawa, nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a tym samym zasługuje na ochronę.

a) art. 233 k.p.c. skutkujące przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów poprzez:

- błędne uznanie, iż T. K. oraz P. K. w okresie objętym żądaniem pozwu byli pełnomocnikami pozwanej,

- błędne uznanie, iż powódka w okresie od lipca 2010 r. do marca 2014 r. wystawiała i doręczała pozwanej co miesiąc noty księgowe stanowiące każdorazowo wezwanie do zapłaty, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie sposób wywieść takiego wniosku,

- błędne uznanie, iż pozwana w piśmie z dnia 17 sierpnia 2012 r. uznała roszczenie powódki dochodzone pozwem w niniejszej sprawie i tym samym doszło do przerwania biegu przedawnienia,

b) art. 232 k.p.c., art. 233 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż powódka wykazała i udowodniła wysokość poniesionej szkody, podczas gdy wymagało to zasięgnięcia opinii biegłego, w szczególności, iż pozwana kwestionowała ową wysokość.

W uzasadnieniu apelacji pozwana twierdziła, że prowadziła działalność gospodarczą pod firmą wskazaną przez Sąd Okręgowy w Szczecinie, jednakże działalność ta została wykreślona z CEiDG bezpośrednio po zarejestrowaniu działalności przez pozwanego P. K. we wrześniu 2010 r. Zdaniem pozwanej skoro działalność pozwanej była zarejestrowana w powodowej Gminie, to uznać należy, że informacja o wykreśleniu pozwanej z ewidencji winna być znana powódce z urzędu.

Skarżąca podnosiła, że powództwo względem niej winno zostać oddalone z powodu braku legitymacji biernej pozwanej. Sąd I instancji prawidłowo ustalił, iż przedmiotowy lokal stanowiący własność powoda nie pozostawał w faktycznym posiadaniu pozwanej, albowiem faktycznie posiadał go pozwany P. K.. Okoliczność ta była również niekwestionowana przez powódkę. Zatem nie sposób się zgodzić się z stanowiskiem Sądu Okręgowego, iż pozwana posiada legitymację procesową bierną do występowania w niniejszym postępowaniu. Pozwana nie pozostawała w

posiadaniu przedmiotowego lokalu co najmniej od września 2010 r., nie dysponowała nim, ani też kluczami do niego. Od ww. okresu działalność w przedmiotowym lokalu na własny rachunek prowadził pozwany P. K..

Pozwana wywodziła, że nie sposób uznać, aby jej zachowanie, stanowiło nieprawidłowe wykonanie zobowiązania, wynikającego ostatniej łączącej strony umowy najmu. Powódka mając pełną świadomość, że pozwana nie ma fizycznej możliwości wydania lokalu, że w lokalu działalność prowadzi ojciec pozwanej P. K. celowo i z premedytacją nie wszczynając postępowania egzekucyjnego mającego na celu wydanie nieruchomości, czym świadomie powiększała własną szkodę. Pozwana podnosiła również, że relacje rodzinne łączące A. P. z P. K. nie pozwoliły pozwanej na poczynienie starań celem przymuszenia ojca do wydania powódce lokalu. Zachowanie powódki, która doskonale знаła stan faktyczny niniejszej sytuacji, wiedziała, że pozwana nie jest w stanie zmusić ojca do wydania lokalu, uznać zdaniem strony należy za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego - takimi jak uczciwość w stosunkach międzyludzkich, i jako takie nie zasługujące na ochronę prawną.

Uzasadniając błąd Sądu w ustalaniu stanu faktycznego pozwana podała, że w okresie objętym żądaniem pozwu T. K. i P. K. nie byli upoważnieni do działania w jej imieniu, zarówno w zakresie podejmowania czynności, jak i skutecznego odbierania oświadczeń woli powódki. Pozwana przyznała, iż udzieliła swoim rodzicom pełnomocnictwa do prowadzenia w jej imieniu wszelkich spraw związanych z zarejestrowaną przez nią działalnością gospodarczą. W ocenie apelującej z uwagi na zakres i charakter upoważnienia uznać należy, że był to szczególny rodzaj pełnomocnictwa - prokura w rozumieniu art. 109¹ k.c., która zgodnie z art. 109⁷ k.c. wygasa z chwilą wykreślenia pozwanej z rejestru przedsiębiorców. Tym samym, zdaniem skarżącej, za nieskuteczne uznać należy w stosunku do pozwanej jakiegokolwiek oświadczenia kierowane przez T. K. i P. K. w rzekomym imieniu pozwanej do powódki, a także nie mogą jakiegokolwiek wpływu na pozwaną wywierać oświadczenia składane przez powódkę T. K. i P. K.. Fakt odwołania owego pełnomocnictwa został zakomunikowany powódce już w postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym w Szczecinie pod sygn. akt X GC 215/10 o eksmisję i o zapłatę, kiedy pozwana wskazywała, że nie prowadzi już działalności gospodarczej i nie ma żadnego wpływu na podejmowane przez swych Rodziców czynności faktyczne i prawne.

W ocenie pozwanej Sąd Okręgowy w Szczecinie błędnie przyjął, iż pozwana w piśmie z dnia 17 sierpnia 2012 r. uznała roszczenie powódki dochodzone pozwem w niniejszej sprawie i tym samym doszło do przerwania biegu przedawnienia. Intencją pozwanej było rozwiązanie sytuacji spornej z powódką, za którą winę ponosił P. K.. Powyższe zostało wyraźnie wskazane na wstępie tego pisma („A. P. od lat nie prowadzi działalności w ww. lokalu Ponadto A. P. była od 18-tego roku życia tylko figurantką [...], a faktycznie działalność była prowadzona przez jej rodziców [...]. Obecnie P. K. prowadzi działalność w ww. lokalu na własną na własny rachunek”). Propozycje zawarte w piśmie miały na celu niejako pomoc ojcu pozwanej oraz dostosowania sytuacji faktycznej do ewentualnych stosunków obligacyjnych. Niezasadnie zatem Sąd I instancji uznał, iż doszło do przerwania biegu przedawnienia, a w związku z tym roszczenie dochodzone pozwem uznać należy, za częściowo przedawnione.

W ocenie pozwanej Sąd I instancji dopuścił się również naruszenia prawa procesowego - art. 232 k.p.c., art 233 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż powódka wykazała i udowodniła wysokość poniesionej szkody, podczas gdy wymagało to zasięgnięcia opinii biegłego, w szczególności, iż pozwana kwestionowała ową wysokość. Podkreślono, iż powódka wprost odniosła wysokość żądanego wynagrodzenia do stawki czynszu w kwocie brutto, wynikającej z ostatniej łączącej strony umowy najmu.

W odpowiedziach na obie apelacje pozwana wniosła o ich oddalenie i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacje pozwanych okazały się częściowo uzasadnione i doprowadziły do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd Odwoławczy ma pełną swobodę

jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu II instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.04.2000 r., III CKN 812/98 i in.).

Granice zaskarżenia w przedmiotowej sprawie wyznaczyli w apelacji pozwani, zaskarżając orzeczenie w całości.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego.

Zgromadzone w sprawie dowody Sąd meriti poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie, ustalając prawidłowo stan faktyczny sprawy. Również ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy, po uwzględnieniu poczynionych poniżej uwag dotyczących wykazania wysokości należnego odszkodowania oraz zakresu uznania roszczenia w piśmie pozwanych z dnia 17 sierpnia 2012 r., odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., albowiem uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Nie nosi ona cech dowolności, szczegółowo odnosi się przeprowadzonych w sprawie dowodów. W tym stanie rzeczy zarzuty pozwanych dotyczące naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. były chybione.

Podkreślić przy tym należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Dla wyczerpania krytyki wskazać można, iż Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (I ACa 180/08, LEX nr 468598), że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia ww. przepisu nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. Skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącej wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy (tak SA w Warszawie, wyrok z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

Sąd Apelacyjny wskazuje, iż w całości podziela wywody prawne Sądu Okręgowego dotyczące legitymacji procesowej stron niniejszego postępowania oraz podstaw prawnych odpowiedzialności in solidum pozwanych wobec powódki, przyjmując je za własne.

Podkreślić należy, iż pozwana A. P. działająca przez ustanowionego przez siebie pełnomocnika zawarła umowę najmu lokalu użytkowego, stanowiącego własność powódki. Okoliczność ta została przez pozwaną przyznana, wynika też wprost z umowy najmu zawartej z powódką w dniu 8 maja 2008 roku (k. 10-12) oraz treści i zakresu pełnomocnictwa udzielonego T. K. (k. 13). Nadto z zaświadczenia o dokonaniu zmiany wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, dotyczącego przedsiębiorcy A. P. z 28 kwietnia 2005 roku (k. 14), w sposób jednoznaczny wynika, iż udzieliła ona pełnomocnictwa do działania w jej imieniu w zakresie prowadzonej firmy również pozwanemu P. K.. W § 9 ww. umowy strony ustaliły, że po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest zwrócić lokal. W przedmiotowej sprawie

mimo ustania stosunku prawnego łączącego strony do dobrowolnego zwrotu przedmiotu najmu nie doszło. W takim stanie rzeczy Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż pozwana nie wywiązała się z tego obowiązku naruszając przepis art. 675 § 1 k.c. i odpowiada za wyrządzoną z tego tytułu szkodę w oparciu o przepis art. 471 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, iż pozwana odpowiada za działania osób, którymi posługiwała się w prowadzonej działalności i które w jej imieniu objęły lokal w posiadanie. Dopóki nie nastąpiło wydanie lokalu była ona zobowiązana do naprawienia szkody powstałej z tego tytułu. Z punktu widzenia prawa obojętnym bowiem pozostaje, czy pozwana była osobiście zaangażowana w prowadzoną w jej imieniu i na jej ryzyko działalność, czy też jak twierdzi, była tylko „figurantką”. Na odpowiedzialność tą nie ma też wpływu fakt, czy nastąpiło wypowiedzenie tym osobom pełnomocnictwa po ustaniu umowy i powstaniu po stronie pozwanej obowiązku zwrotu lokalu.

Podkreślić jednak należy, iż pozwana nie wykazała, iż pełnomocnictwo udzielone przez nią pozwanemu wygasło. Z jej wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 25 czerwca 2015 r. wynika, iż pozwana nie wypowiedziała ojcu pełnomocnictwa, gdyż nie wiedziała, że istnieje taka potrzeba. W apelacji natomiast pozwana powołała się na wygaśnięcie pełnomocnictwa w oparciu o przepis art. 109⁷ § 2 k.c. z chwilą wykreślenia jej z rejestru, twierdząc, że udzieliła pozwanemu prokury. Twierdzenia takie nie znajdują jednak uzasadnienia w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Sąd Apelacyjny wskazuje, że prokury w rozumieniu art. 109¹ § 1 k.c. może udzielić przedsiębiorca podlegający obowiązkowi wpisu do rejestru przedsiębiorców, jednak okoliczność taka winna być stwierdzona na piśmie i wynikać z rejestru.

Prokura jest bowiem pełnomocnictwem szczególnego rodzaju. Jest ona umocowaniem do działania w imieniu i na rzecz mocodawcy. Czynność prawna dokonana przez prokurenta w granicach jego umocowania wywiera bezpośrednio skutki w sferze prawnej mocodawcy. Dotyczy więc, tak jak każde pełnomocnictwo, jedynie stosunków zewnętrznych między mocodawcą a osobami trzecimi, a nie sfery wewnętrznej mocodawcy. Obejmuje ona występowanie we wszelkich stosunkach prawnych związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa, polegające na ujawnianiu woli mocodawcy na zewnątrz. Cechy odróżniające prokurę od innych pełnomocnictw to: ograniczony krąg podmiotów, które mogą udzielić prokury, ponieważ legitymację czynną do jej udzielenia mają tylko przedsiębiorcy rejestrowi; specyficznie określony zakres umocowania, który jest określony ustawowo, jednakowy dla każdego prokurenta, szerszy od zakresu umocowania pełnomocnictwa udzielonego na ogólnych zasadach ze względu na katalog czynności, jakich może dokonywać prokurent, ograniczony do czynności związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Nadto prokurę wyróżnia jawność, wyrażająca się w obowiązku jej ujawnienia w rejestrze. Zgodnie zaś z przepisem art. 109² § 1 k.c. prokura powinna być pod rygorem nieważności udzielona na piśmie.

Tymczasem pozwana w niniejszej sprawie nie przedłożyła pisemnego potwierdzenia udzielenia pozwanemu P. K. prokury. W ewidencji działalności gospodarczej znajduje się natomiast zapis, iż pozwany jest jej pełnomocnikiem, a nie prokurentem. Nadto z wyjaśnień strony wynika, że rodzice rozpoczęli prowadzić działalność gospodarczą w jej imieniu, gdy ukończyła lat 18, w 1993 roku i wówczas udzieliła im pełnomocnictwa (pełnomocnictwo udzielone T. K. nosi datę 23 września 1997 roku k.13). Tymczasem przepisy dotyczące prokury dodano do kodeksu cywilnego o ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 49 poz. 408). W tym stanie rzeczy zarzuty pozwanej okazały się chybione.

W ocenie Sądu Odwoławczego uwzględnienie żądań powódki dochodzonych pozwem w przedmiotowej sprawie nie narusza przepisu art. 5 k.c., gdyż nie można uznać ich nadużycie prawa podmiotowego. Wbrew twierdzeniom pozwanej powódka po wygaśnięciu stosunku umownego (31 grudnia 2009 r.) nie pozostawała bierna. Strona powodowa wielokrotnie wzywała pozwanych do dobrowolnego wydania lokalu (pisma z 12 stycznia 2010 r., 2 marca 2010 roku, 13 maja 2010 roku k. 18,20, 22). Następnie w 2010 roku podjęła działania prawne, które doprowadziły do wydania wobec pozwanej orzeczenia nakazującego wydanie lokalu (wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2012 roku sygn.. akt X GC 215/10). Orzeczenie to uprawomocniło się, po rozpoznaniu przez sąd odwoławczy apelacji pozwanej, w dniu 29 maja 2012 roku (wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie k. 27).

Kolejnym krokiem było uzyskanie klauzuli wykonalności (postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z 14 marca 2013 r. k. 26), a następnie wszczęcie postępowania egzekucyjnego (sygn. akt km 12/14 egzekucji prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świnoujściu –P. Ż.), które doprowadziło do opróżnienia i przejęcia lokalu przez powódkę 28 marca 2014 roku (zawiadomienie i protokoły czynności komornika k. 32-38). W tym czasie pozwany i pozwana podejmowali działania mające na celu utrzymanie lokalu w posiadaniu, zabiegając o nawiązanie kolejnej umowy najmu (korespondencja stron k. 94, 96, 99, 102, notatki służbowe k. 95, 100, 101, 103, zeznania pozwanych i świadka B. K. na rozprawie w dniu 25 czerwca 2015 r.). Podkreślić przy tym należy, że przez ten okres (ponad trzy lata) pozwany nieprzerwanie prowadził w nieruchomości Gminy działalność gospodarczą, nie uiszczając opłat z tytułu zajmowania lokalu. Sąd Apelacyjny zauważył także, że pozwana mimo prawnego obowiązku zwrotu lokalu, potwierdzonego wyrokiem eksmisyjnym nie informowała powódki o tym, że nie może zwrócić lokalu, gdyż pozostaje w konflikcie z ojcem, który nim faktycznie władał. Nie wykazała też, by podjęła jakiegokolwiek działania, aby skłonić pozwanego do wydania lokalu. Przeciwnie zwróciła się do powódki o umożliwienie tej osobie kontynuowania działalności w przedmiotowej nieruchomości. W takim stanie rzeczy argumenty pozwanej co do bierności powódki i jej nieuczciwości w stosunkach międzyludzkich nie znajdują uzasadnienia faktycznego i prawnego.

Częściowo zasadny okazał się natomiast zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną w toku postępowania przed Sądem Okręgowym. Sąd Apelacyjny co do zasady podziela wywody prawne Sądu I instancji dotyczące ustalenia trzy letniego terminu przedawnienia roszczeń zgłaszanych w pozwie oraz dotyczące przerwania biegu przedawnienia. W szczególności Sąd II instancji przyjął, że pismo z dnia 17 grudnia 2012 roku z uwagi na jego treść stanowiło uznanie roszczenia i spowodowało przerwanie biegu przedawnienia, z tym jednak trzeba zastrzeżeniem, że pozwani w piśmie tym nie uznali wszelkich roszczeń zgłaszanych z tego tytułu przez stronę powodową. Zwrócić należy bowiem uwagę na fakt, iż w punkcie 4 pisma pozwani zakwestionowali zasadność naliczania przez powódkę miesięcznego wynagrodzenia powiększonego o podatek od towarów i usług i w przypadku braku możliwości wystawiania faktur VAT domagali się weryfikacji miesięcznego obciążenia do kwoty netto 1.865,50 zł.

Powyższe oznacza, iż roszczenia powódki dochodzone za okres poprzedzający 3 lata przed dniem wytoczenia pozwu (31 grudnia 2014 r.) tj. od lipca 2010 roku do grudnia 2011 roku przedawniły się wobec pozwanej ponad uznaną kwotę 1.865,50 zł za każdy miesiąc i z tego powodu podlegały oddaleniu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego odpowiedzialność pozwanego za bezumowne korzystanie z lokalu powódki nie budzi wątpliwości. Pozwany, będący pełnomocnikiem powódki, w licznych pismach kierowanych do właściciela lokalu dał wyraz temu, iż znany jest mu fakt, iż umowa najmu wygasła, a pozwana zobowiązana jest do zwrotu lokalu wynajmującemu. Pozwany konsekwentnie twierdził, iż w lokalu prowadzi działalność gospodarczą we własnym imieniu, na własną rzecz. Okoliczność tę potwierdził rejestrując własną działalność gospodarczą, ze wskazaniem miejsca prowadzenia tej działalności w lokalu powódki (informacja z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej k. 104). Czulił się on również osobiście zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy czemu dał wyraz w piśmie z dnia 17 sierpnia 2012 roku (k. 94) oraz wyjaśnieniach na rozprawie w dniu 25 czerwca 2015 roku. Stąd też uwzględnienie wobec niego powództwa w oparciu o przepis art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. było słuszne.

Wątpliwości Sądu Odwoławczego budziła jedynie wysokość zasądzzonego przez Sąd Okręgowy odszkodowania.

Ciężar udowodnienia tej okoliczności, zgodnie z regułą wynikającą z przepisu art. 6 k.c., spoczywała na stronie powodowej, która z tego faktu chciała wywodzić skutki prawne.

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 k.c. i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządem tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną (por. T. Dybowski, Ochrona..., s. 188). Majątkowy interes właściciela wymaga bowiem uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy, w tym

pobieranie jej pożytków. Z przepisów art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. wynika, że posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, wynagrodzenie to zaś pokrywa normalne zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania (podobnie jak dzieje się to przy najmie - por. art. 675 § 1 k.c.) (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r. II CR 13/69 LEX nr 6463).

W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia można zaaprobować generalne założenie, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Konkretnie ujmując problem można stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 532). Zasadniczo chodzi tutaj o stosowanie średniej stawki rynkowej (por. T. Dybowski, Ochrona..., s. 188; J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 605; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317). Sąd Apelacyjny podzielił zatem pogląd Sądu Najwyższego, iż 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 (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00 LEX nr 52680).

Podkreślić przy tym należy, iż wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż ich okresowej płatności nie przewiduje ustawa. Jest ono należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r. II CR 208/75 LEX nr 7707).

W niniejszej sprawie jako podstawę do wyznaczenia wartości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu powódka przyjęła ostatnią obowiązującą zgodne z umową najmu stawkę czynszu powiększoną o podatek od towarów i usług – 2.275,91 zł miesięcznie, uznając, że to właśnie taka kwota odpowiada poniesionej przez nią szkodzi.

Przy czym poza sporem w niniejszej sprawie jest, iż odszkodowanie, jakiego domaga się powódka nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, zatem nie ma podstaw do zasądzenia kwoty powiększonej o wysokość takiego podatku. Wobec wygaśnięcia umowy nie można też dokonać umownej waloryzacji wysokości czynszu w sposób uzgodniony przez strony.

Dlatego też, w świetle podanych wyżej rozważań prawnych uznać należało, iż powódce przysługuje wynagrodzenie w kwocie odpowiadającej co najmniej wysokości ostatniego czynszu netto za ostatni okres obowiązywania umowy tj. 1.865,50 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z jej nieruchomości. Gdyby bowiem umowa nie wygasła pozwana zobowiązana byłaby świadczyć czynsz w tej wysokości. Wysokość takiej stawki pozwani uznali też pismem z 17 sierpnia 2012 roku (pkt 4 pisma k. 94). Stąd też wysokość odszkodowania w takiej wysokości nie wymagała przeprowadzenia dodatkowych dowodów.

Natomiast co do kwot przewyższających stawkę ostatniego czynszu uznać należało, iż wobec istnienia sporu na tym tle, wymagały one wykazania, jako że nie są to fakty powszechnie znane (art. 228 § 1 k.p.c.), ani też znane Sądowi z urzędu (art. 228 § 2 k.p.c.- brak stosownej adnotacji w protokole rozprawy), nie zostały one również przyznane przez pozwanych (art. 229 k.p.c.).

Co do zasady wskazać należy, iż w postępowaniu cywilnym zgodnie z przepisem art. 309 k.p.c. nie ma ograniczeń co do sposobu dowodzenia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. (...) Otwarty katalog dowodów pozwala korzystać ze środków, które stają się dostępne wraz z rozwojem nauki i techniki. Przeprowadzenie dowodów innymi środkami niż wprost wymienione w kodeksie odbywa się przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o dowodach, zależnie od charakteru tych innych środków dowodowych.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób zgodzić się z poglądem pozwanych, iż wysokość należnego powódce wynagrodzenia mogła być w udowodniona wyłącznie przez dowód z opinii biegłego sądowego. Wobec braku wniosku

o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego Sąd miał natomiast ocenić wartość dowodów zaferowanych przez powódkę na tą okoliczność.

Powódka powoływała się w tym zakresie powoływała się na minimalne stawki przewidziane za najem lokali stanowiących mienie Gminy ustalone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Ś. nr (...) z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie ustalenia stawek opłat z tytułu dzierżawy oraz minimalnych stawek czynszów za najem nieruchomości (k.106-109) oraz zmieniającym je zarządzeniu Prezydenta Miasta Ś. nr (...) z dnia 12 października 2010 r. wydanych na podstawie § 3 ust. 3 uchwały nr (...) Rady Miasta z 29 maja 2008 roku w sprawie gospodarki nieruchomościami(k. 110) oraz ogłoszenie o ofercie wydzierżawienia nieruchomości przy ul. (...) w Ś., zajmowanej wcześniej przez pozwanych z dnia 29 stycznia 2015 r. z warunkami składnia ofert (k.111-112), protokole z przetargu ofert z 23 lutego 2015r. z ustaloną stawką 9 zł netto za 1 m²(k.113).

Oceniając wartość dowodową tych dokumentów wskazać należy, iż przetarg odbył się w lutym 2015 roku, podczas gdy wynagrodzenie dochodzone jest za okres od lipca 2010 roku do marca 2014r., nie sposób zatem uznać, iż stawki określone w wygrywającej ofercie są miarodajne do ustalenia wynagrodzenia za okres dochodzony pozwem. Dodatkowo zwrócić uwagę należy, iż przedmiot zajmowany przez pozwanych stanowił lokal o powierzchni 455 m², w umowie z dnia 8 maja 2008 r. powódka i pozwana ustaliły czynsz w oparciu o stawkę 4 zł za 1 m², niezależnie od przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń. Przy czym poza sporem było, iż nie cała powierzchnia stanowiła powierzchnię użytkową i z akt sprawy nie wynika dokładnie, jaka powierzchnia przypadała na prowadzenie działalności handlowej, jaka na warsztat stolarski i na pomieszczenia gospodarcze. Tymczasem w powołanych powyżej zarządzeniach Prezydenta Miasta Ś. stawka 8 zł przewidziana jest dla lokali strefie II o przeznaczeniu na usługi. Zarządzenia wyodrębniają jednak inne stawki za pomieszczenia gospodarcze (2 zł dla najemców posiadających ogrzewanie inne niż na paliwo stałe lub 3,60 zł dla pozostałych), magazyny(3,40 zł). Powyższa okoliczność miała wpływ na treść ogłoszenia z 29 stycznia 2015 roku, w którym wskazano, iż jest to budynek 1-kondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony, powierzchnia na parterze wynosi 314,20 m², powierzchnia podpiwniczenia z pomieszczeniami kotłowni 154,30 m², teren przynależny 287m². Stawka wywoławcza za pomieszczenia użytkowe wynosiła 8 zł/m², za pomieszczenia przynależne 4zł/m², za teren przyległy 2,50zł/m². Nadto podnieść należy, iż po przejęciu nieruchomości powódka przeprowadziła w nim remont o bliżej nie ustalonym zakresie, usuwając między innymi skutki pożaru. Oznacza to, iż nie ma pewności, czy lokal znajdował się w 2015 r. w takim samym lub chociażby zbliżonym stanie technicznym, jak w okresie gdy zajmowali go pozwani.

Powyższe ustalenia wskazują na to, iż wnioski strony powodowej i Sądu I instancji wywiedzione w oparciu o te dokumenty były nie zasadne, dlatego też dowodów tych nie można uznać za wystarczające do uwzględnienia powództwa. Wskazać przy tym należy, iż Sąd Okręgowy by odwołać się do warunków rynkowych obowiązujących w powodowej Gminie winien na tą okoliczność przeprowadzić dowód np. z opinii biegłego, a nie wnioskować z założenia racjonalności działań powódki w ustalaniu stawek czynszu za lokale oddane w najem.

Ustalając wysokość należnego wynagrodzenia Sąd II instancji brał pod uwagę, iż pozwani bezumownie korzystali z mienia powódki przez okres od lipca 2010 roku do końca marca 2014r. tj. 45 miesięcy. Należy mieć jednak na względzie, że pozwany wpłacił na rzecz powódki w dniach: 9.08.2012 r.- 2.000 zł; 28.08.2012r. - 3.000 zł; 1.10.2012 r. - 3.000 zł; 31.10.2012 r. - 3.000 zł; 28.11.2012 r. - 3.000 zł; 29.03.2013 r. - 1.000 zł ; 30.04.2013 r. - 3.000 zł; 29.05.2013 r.- 3.000 zł. Wpłaty te, jak wynika z zestawienia z dnia 30.12.2014 r. (k. 39), powódka zaliczyła na poczet należności głównej.

Dodatkowo strona powodowa domagała się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności świadczenia pieniężnego w oparciu o przepis art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz na podstawie art. 482 § 1 k.c. odsetek od dnia wniesienia pozwu od odsetek skapitalizowanych na dzień 30 grudnia 2014 r. według zestawienia sporządzonego na ten dzień(k. 39).

Odnosząc się do zasadności żądania o zasądzenie odsetek wskazać należy, iż zarzuty pozwanej okazały się częściowo trafne. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, jak już wspomniano nie ma charakteru

okresowego, jest jednorazowe i nie można domagać się go na przyszłość, nie jest terminowe. Opóźnienie następuje dopiero po wezwaniu zobowiązanego do zapłaty (art. 455 k.c.).

Powódka twierdziła, że co miesiąc wysyłała do pozwanej notę księgową stanowiącą wezwanie do zapłaty, pozwana zaś okoliczność tą zakwestionowała. Strona powodowa twierdziła, iż okoliczność ta wynika jednoznacznie z noty księgowej (...) (k. 98), zeznań świadka B. K. oraz została przyznana przez pozwanego w czasie składanych przez niego zeznań.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż pozwany twierdził, iż odbierał korespondencję kierowaną do pozwanej, nie przyznał jednak, iż działał tak w każdym miesiącu. Dalej podkreślić należy, iż noty księgowe kierowane były tylko do pozwanej A. P., na ręce jej pełnomocnika pozwanego P. K., zatem nie można uznać, iż stanowiły one wezwanie do zapłaty pozwanego ponoszącego z nią odpowiedzialność in solidum z innej podstawy prawnej. Ponadto zauważyć należy, iż treść jedynej złożonej do akt sprawy noty księgowej (...) z 5 marca 2014 r. wskazuje na to, iż wystawiona została ona niejako „z góry” za marzec 2014 r. i niezwłocznie doręczona (dowód doręczenia k. 98), co jest jak wskazano niedopuszczalne prawem, stanowi bowiem wezwanie do spełnienia nie istniejącego jeszcze roszczenia. Nie można wykluczyć, gdyż jest wielce prawdopodobnym, że taką właśnie praktykę stosowała Gmina we wszystkich swoich wezwaniach. Wobec nie złożenia pozostałych not księgowych nie można uznać, iż powódka pismami tymi skutecznie wezwała pozwaną do zapłaty wynagrodzenia. Dlatego też w ocenie Sądu Apelacyjnego wezwania, jakie doręczała pozwanej powodowa Gmina nie wywoływały oczekiwanych przez nią skutków prawnych.

Z akt sprawy wynika natomiast, że strona powodowa po raz pierwszy skutecznie wezwała pozwanych do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy pismem z dnia 12 listopada 2013 r. (k.30 z dowodami doręczenia k. 31) zakreślając termin zapłaty d dnia 28 listopada 2013 r. Wezwanie to jednak z przyczyn wskazanych powyżej obejmować mogło jedynie okres od lipca 2010 r. do października 2014 r. tj. 40 miesięcy i zasadne było do wysokości po 1.865,50 zł za każdy miesiąc łącznie 74.620zł. Zażywszy, że pozwany wpłacił dobrowolnie 21.000 zł pozostała do zapłaty kwota 53.620 zł. Powódka mogła skapitalizować odsetki od tej kwoty na dzień 30 grudnia 2014 r. poczynając od dnia 29 listopada 2013 r.(dnia następnego po upływie zakreślonego w piśmie terminu do zapłaty), co daje kwotę 7.522,96zł.

Dodatkowo powódce przysługuje wynagrodzenie za okres od listopada 2013 r. do marca 2014 r. - 5 miesięcy po 1.865,50 zł łącznie 9.237,50 zł, wobec braku wezwania do zapłaty, które mogło by wywołać skutki prawne, roszczenie o odsetki od skapitalizowanych odsetek naliczone za ten okres okazało się niezasadne. Natomiast zasądzić należało odsetki za opóźnienie w płatności powyższej kwoty za okres następujący po dniu doręczenia pozwu co wobec pozwanego nastąpiło w dniu 14 stycznia 2015 r.(k.52), zaś wobec pozwanej 26 stycznia 2015 r. (54).

Z tych względów powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do kwoty 70.470,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: - 62.947,50zł (53.620 zł + 7.522,96zł) od 31 grudnia 2014r. (data wniesienia pozwu-nadania w polskim urzędzie pocztowym k. 41) oraz - 9.327,50 zł z odsetkami od dnia doręczenia pozwu każdemu z pozwanych). Z uwagi na to, iż pozwani ponoszą wobec powódki odpowiedzialność in solidum w wyroku zawarto zastrzeżenie, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego z nich od obowiązku świadczenia.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono, z uwagi na niewykazanie.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I.1 wyroku, zaś w pozostałej części apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu zgodnie z przepisem art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania przed sądami obu instancji w punktach I.2 i III wyroku orzeczono w oparciu o przepis art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny rozstrzygnął przy tym jedynie o zasadach poniesienia kosztów procesu, tj. przez pozwanych in solidum oraz przez obie strony sporu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wynikającą z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Del. SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSA Małgorzata Gawinek SSA Artur Kowalewski