

Sygn. akt VI ACa 602/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

Sędziowie: Małgorzata Kuracka

Urszula Wiercińska

Protokolant: prot. sąd. Bartłomiej Sarna

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Piekarni (...) spółce jawnej w W., P. D. i R. D. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 października 2017 r., sygn. akt XXV C 1520/16

1) oddala apelację;

2) zasądza od Piekarni (...) spółki jawnej w W., P. D. i R. D. (1) solidarnie na rzecz (...) W. 8.100,00 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 602/18

UZASADNIENIE

Powód (...) W. w dniu 4 października 2016 r. wniósł o zasądzenie od pozwanych: Piekarni (...) spółki jawnej w W., R. D. (1) i P. D. solidarnie kwoty 210 590,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 34 248,95 tytułem skapitalizowanych odsetek wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu swojego żądania powód stwierdził, że dochodzona kwota stanowi sumę rat niezapłaconego czynszu dzierżawnego, a częściowo odszkodowania umownego za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej o powierzchni 630 m² położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...).

W odpowiedzi na pozew Piekarnia (...) sp. j. w W., P. D. i R. D. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska stwierdzili, że w dniu 30 września 2013 r., wyznaczonym przez powoda na wydanie spornej nieruchomości nikt z ramienia (...) W. nie stawił się na posesji. Zatem pozwani nie dopuścili się zwłoki w jej wydaniu. Powód nie poniósł też szkody, nie ma więc podstaw, by domagać się zapłaty kary umownej. A ponieważ powód

nie wystąpił na drogę sądową z żądaniem wydania nieruchomości, nie przysługuje mu roszczenie uzupełniające, o którym mowa w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Zdaniem pozwanych powód nie jest zainteresowany zwrotem nieruchomości, skoro nie skorzystał z oświadczenia Piekarni (...) złożonego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. dotyczącego zwrotu przedmiotu dzierżawy. Celem działań powoda jest natomiast wykreowania roszczenia wskazanego w pozwie. Żądanie zapłaty za 3 lata wstecz jest też sprzeczne z art. 5 k.c., skoro powód nie czyni starań o przejęcie nieruchomości i z premedytacją kreuje zobowiązanie oparte na § 4 ust 3 umowy dzierżawy. Pozwana Piekarnia (...) oświadczyła ponadto, że od 30 sierpnia 2016 r. nie prowadzi działalności gospodarczej, nie jest już zainteresowana posiadaniem spornej nieruchomości i jej nie posiada. Znajdujące się na niej naniesienia nie należą do pozwanych, a stanowią własność T. D.. Pozwani zgłosili też zarzut przedawnienia roszczeń, których wymagalność jest starsza, niż 3 lata wstecz od dnia wniesienia pozwu.

W piśmie z 18 maja 2017 r. powód rozszerzył powództwo o kwotę 89.841,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia tego pisma do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości w okresie od 1 kwietnia 2015 r. do 31 sierpnia 2016 r. oraz 3.614,60 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek od tej kwoty za okres od 21 października 2016 r. do 18 maja 2017 r., wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pisma do dnia zapłaty.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa podtrzymując podniesione zarzuty i twierdzenia.

Wyrokiem z 31 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Piekarni (...) sp. j. w W., P. D. i R. D. (1) solidarnie na rzecz (...) W. 324.003,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi: od kwoty 230.560,23 zł od dnia 4 października 2016 r. do dnia zapłaty, oraz od kwoty 93.442,97 zł od dnia 18 maja 2017 r. do dnia zapłaty (pkt 1); w pozostałym zakresie oddalił powództwo (pkt 2); oraz zasądził od Piekarni (...) sp. j. w W., P. D. i R. D. (1) solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 31.334 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na gruncie następujących ustaleń faktycznych:

Nieruchomość o powierzchni 630 m² położona w W. przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowi własność (...) W.. Jest ona wykorzystywana jako podwórko - teren przed piekarnią powstałą przy ul. (...) w W.. W roku 1992 T. D. - właścicielka piekarni wybudowała tam samowolnie trzy podpiwniczone garaże, portiernię, śmietnik, parkan murowany na wysokość 3 m oraz parking.

Decyzją Urzędu Dzielnicy W. nr (...) z dnia 16 lipca 1992 r., znak pisma (...), T. D. uzyskała zezwolenie na użytkowanie wybudowanej bez wymaganego zezwolenia części ekspedycyjnej piekarni osiedlowej przy ul. (...) w W..

Na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z 1 maja 1994 r. (...) Administracja (...) oddała T. D. przedmiotową nieruchomość w dzierżawę. W § 1 pkt 2 umowy ustalono, że dzierżawca przyjął teren dzierżawy w celu wybudowania wysokiego ogrodzenia z bramą, czterech boksów garażowych na samochody dostawcze, budki portiera i śmietnika oraz pod plac manewrowy dla samochodów dowożących towar bezpośrednio do piekarni.

Urząd W. pismem z 17 października 1994 r. poinformował T. D., że przyjął do wiadomości zgłoszenie użytkownika budynku garażowego i ogrodzenia na posesji przy ul. (...) w W., oraz, że termin użytkowania określono zgodnie z umową dzierżawy, do 30 kwietnia 1995 r., a po tym terminie rozbiórka naniesionych obiektów winna nastąpić na każde żądanie władz budowlanych, w przypadku nieprzedłużenia umowy dzierżawy.

Kolejną umowę, której przedmiotem był teren przy ul. (...) w W. z przeznaczeniem na boksy garażowe, budkę portiera, altanki śmietnikowe, plac manewrowy – ogrodzony wysokim parkanem z bramą wjazdową, T. D. zawarła z Oddziałem (...) w W. w dniu 1 lipca 1999 r.

Decyzją nr (...) z 8 marca 2001 r. wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa własności nieruchomości o powierzchni 630 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), przez Gminę W..

Na podstawie umowy z 14 października 2002 r., zawartej pomiędzy Gminą W. a Piekarnią (...) spółka cywilna w W. przy ul. (...), reprezentowaną przez T. D., wydzierżawiający oddał dzierżawcy teren przy ul. (...) w W., stanowiący działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) z przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne i usługowe, to jest garaże i budynek portierni oraz parking, służący bezpośrednio do prowadzenia działalności gospodarczej.

W dniu 5 września 2007 r. pomiędzy (...) W., jako wydzierżawiającym, a Piekarnią R. i P. D. T. D.sp. j. w W. przy ul. (...) - reprezentowanej przez T. D., jako dzierżawcą, zawarta została umowa dzierżawy Nr (...). W § 1 umowy wydzierżawiający oddał, a dzierżawca przyjął do korzystania, grunt o powierzchni 630 m⁽²⁾, będący własnością (...) W., położony w W. w dzielnicy B., przy ul. (...), oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...). W § 1 ust. 2 umowy wskazano, że nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na obiekty produkcyjne i budynek portierni oraz parking, służący bezpośrednio do prowadzenia działalności. W § 2 ustalono okres dzierżawy od 1 września 2007 r. do 31 sierpnia 2010 r.

Piekarnia początkowo prowadziła T. D., a następnie, od 1 lutego 1993 r. w ramach spółki cywilnej, przez nią i jej córkę R. D. (1). Do spółki przystąpił też mąż R. D. (1) - P.D.. W dniu 20 grudnia 2001 r. doszło do przekształcenia tej spółki w trybie art. 26 § 4 k.s.h. w spółkę jawną Piekarnia (...) w W. i wówczas współnikami byli: R. D. (1), P. D. oraz T. D.. Spółka zawiesiła działalność z dniem 30 sierpnia 2016 r. W tej dacie współnikami Piekarnia (...) sp. j. w W. byli P. D. oraz R. D. (2). T. D. odeszła ze spółki w 2008 r., a swoje nakłady i inwestycje poczynione na terenie działki przy ul. (...) w W. przekazała córce R. D. (1) i zięciowi P. D..

W dniu 31 sierpnia 2010 r. (...) W. (dzierżawca) zawarło z Piekarnią (...) sp. j. w W. przy ul. (...) – reprezentowaną przez P. D. (wydzierżawiającym) kolejną umowę dzierżawy (nr (...)). Wydzierżawiający oddał Piekarni (...). j. w W. w dzierżawę nieruchomość położoną przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...), na okres od 1 września 2010 r. do 31 sierpnia 2013 r. Strony ustaliły miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie 3.824,10 zł plus VAT, tj. 4.665,40 zł brutto. W § 4 umowy ustalono, że w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe. A zgodnie z § 4 ust. 3 umowy, w przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty wydzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości 200 % czynszu brutto, za okres od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości. Natomiast zgodnie z § 5 ust. 1 umowy wydzierżawiający zastrzegł sobie prawo do aktualizowania wysokości czynszu raz na rok, w IV kwartale, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. W § 7 ust. 1 umowy Piekarnia (...) zobowiązała się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. W § 7 ust. 2 strony ustaliły, że oświadczenie, o którym mowa powyżej, a którego wzór stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej umowy zostanie złożone w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni od daty podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Zgodnie zaś z § 15 ust. 1 zd. 1 umowy strony ustaliły, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W § 15 ust. 2 umowy ustalono, że potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym jest protokół zdawczo-odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy. Natomiast w § 15 ust. 3 - że w przypadku niedokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w § 15 ust. 2 umowy, wydzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3, naliczone od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości.

Aktem notarialnym (...) sporządzonym przed notariuszem M. D. (1) w W. w dniu 8 września 2010 r. dzierżawcy - P. D. oraz R. D. (1) oboje działający jako wspólnicy w imieniu i na rzecz spółki Piekarnia (...) sp. j. w W. złożyli oświadczenie o poddaniu spółki egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i pkt 5 k.p.c., co do wynikającego z umowy dzierżawy nr (...) z dnia 31 sierpnia 2013 r. obowiązku zapłaty, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Postanowieniem z 3 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy (...) w W. w sprawie o sygnaturze akt II Co 932/13 nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu w dniu 8 września 2010 r. przed M. D. (1), notariuszem w W., w zakresie obowiązku dzierżawcy Piekarni (...) sp. j. w W. zapłaty na rzecz wydzierżawiającego - (...) W., kwot wynikających z umowy dzierżawy numer (...) z 31 sierpnia 2010 r. z tytułu czynszu dzierżawnego i kwot za bezumowne korzystanie z nieruchomości, z ograniczeniem do maksymalnej kwoty 40.000 zł.

Pozwem o zapłatę w postępowaniu upominawczym z 18 lipca 2013 r. (...) W. wniosło o zasądzenie od Piekarni (...) sp. j. kwoty 96.299,37 zł z tytułu zaległego czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami od 10 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Sąd Okręgowy w W. nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 8 października 2013 r. w sprawie o sygnaturze akt XXVI GNc 856/13 nakazał Piekarni (...) sp. j. w W. zapłatę kwoty wskazanej w pozwie.

Powód wystawił następujące faktury VAT: w dniu 1 lipca 2013 r. fakturę nr (...) na kwotę 5.224,70 zł z tytułu dzierżawy za lipiec 2013 r. z terminem płatności 10 lipca 2013 r., w dniu 1 sierpnia 2013 r. fakturę nr (...) na kwotę 5.224,70 zł z tytułu dzierżawy za sierpień 2013 r. z terminem płatności 10 sierpnia 2013 r.

Pomimo wezwania do zapłaty Piekarnia (...) sp. j. w W. nie zapłaciła czynszu dzierżawnego za lipiec 2013 r. i sierpień 2013 r.

Pismem z 30 sierpnia 2013 r., znak (...), (...) W. wezwało Piekarnię (...) sp. j. w W. do wydania przedmiotowej nieruchomości, wobec wygaśnięcia umowy dzierżawy nr (...) z 31 sierpnia 2010 r. oraz do zlikwidowania wszelkich naniesień poczynionych przez dzierżawcę i zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym. Termin protokolarnego przekazania nieruchomości ustalono na 30 września 2013 r. o godz. 10. Poinformowano również pozwaną Piekarnię o tym, że w przypadku nie dokonania protokolarnego przekazania nieruchomości, będzie ona zobowiązana zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 200 % czynszu brutto miesięcznie, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.

W dniu 30 września 2013 r. na przedmiotowej nieruchomości stały się A. G. i B. K., przedstawicielki powoda, natomiast nie stawili się przedstawiciele Piekarni, wobec czego nie doszło do wydania nieruchomości. W tym czasie nieruchomość była faktycznie użytkowana przez pozwaną Piekarnię. W jej obrębie znajdowały się naniesienia w postaci garaży, portierni oraz magazynów, zaparkowany był pojazd.

W piśmie skierowanym w dniu 30 września 2013 r. do Urzędu (...) W. Piekarnia (...) sp. j. w W. wniosła o wstrzymanie działań podjętych przez powoda oraz zawarcie z nią porozumienia, w którym określone zostaną zasady korzystania przez nią ze spornej nieruchomości. Stwierdziła też, że wydanie nieruchomości lub obciążenie stawką za jej użytkowanie w wysokości 200 % czynszu brutto uniemożliwi restrukturyzację firmy i spowoduje konieczność jej likwidacji, czego chciałaby uniknąć. Pozwana Piekarnia oświadczyła przy tym, że nie kwestionuje zadłużenia wynikającego z umowy dzierżawy i stara się je systematycznie spłacać.

Pismem z 14 października 2013 r., znak (...), (...) W. poinformowało Piekarnię (...) sp. j. w W. o wysokości zadłużenia, naliczeniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200 % miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, wynoszącego 10.445,65 zł, od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości oraz o tym, że kolejna umowa dzierżawy nie zostanie zawarta do czasu uregulowania wszystkich zaległości wobec (...) W..

Pozwana Piekarnia zaczęła ubiegać się w Urzędzie (...) W. o rozłożenie zadłużenia na raty lub umorzenie zadłużenia. Zaproponowała też powodowi zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości z M. D. (2), synem R. D. (1) i P. D..

W piśmie z 12 listopada 2013 r. P. D. zadeklarował gotowość wydania przedmiotu dzierżawy. Zwrócił się też do (...) W. o wydzierżawienie mu spornej nieruchomości w trybie bezprzetargowym, na działalność piekarniczą, logistyczną oraz magazynową.

Pismem z 15 października 2013 r, znak (...), powód wezwał Piekarnię (...) sp. j. w W. do zapłaty w terminie do 31 października 2013 r. wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za we wrześniu i październiku 2013 r. w kwocie 20.891,30 zł brutto, a pismem z 2 grudnia 2013 r, znak (...), do zapłaty w terminie do 20 grudnia 2013 r. wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w listopadzie 2013 r. w kwocie 10.445,65 zł brutto.

Pismem z 26 lutego 2014 r., w odpowiedzi na pismo P. D. z 12 listopada 2014 r. w sprawie deklarowanej gotowości wydania spornej nieruchomości oraz w związku z jego wnioskiem o jej wydzierżawienie, powód poinformował Piekarnię (...) o konieczności wykazania podmiotów posiadających prawo do nakładów znajdujących się na tej nieruchomości.

Pismem z dnia 3 września 2014 r, znak (...), powód wezwał Piekarnię (...) do zapłaty w terminie do 15 października 2014 r. wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości za okres od 1 grudnia 2013 r. do 31 sierpnia 2014 r. w kwocie 94.878,75 zł brutto.

Pismem z dnia 26 września 2014 r. Piekarnia (...) ponowiła swój wniosek o rozłożenie na raty zadłużenia w kwocie 142.659,98 zł wyjaśniając, że dokonuje systematycznie wpłat do dwóch komorników, do których wierzyciel przekazał sprawę i na obecną chwilę nie wie, jaka jest dokładna kwota egzekwowanego długu.

W piśmie z 30 września 2014 r. Piekarnia (...) wnosiła o udzielenie ulgi w spłacie zobowiązań z tytułu dzierżawy i bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości.

W umowie darowizny na rzecz M. D. (2) (obdarowanego) z 3 listopada 2014 r. P. D. i R. D. (1) (darczyńcy) oświadczyli, że w okresie trwania dzierżawy, za zgodą wydzierżawiającego wybudowali na spornej nieruchomości obiekty produkcyjne i usługowe w postaci budynku portierni i garaży oraz parkingu, ponosząc nakłady finansowe w łącznej wysokości 489.850,00 zł. W § 2 umowy darczyńcy przenieśli na obdarowanego własność nakładów poniesionych na ww. nieruchomość oraz wszelkie wynikające z tego tytułu istniejące lub mogące powstać w przyszłości roszczenia w stosunku do właściciela nieruchomości lub osób trzecich. Darowizna ta dokonana była pod warunkiem, że (...) W. zawrze z M. D. (2) umowę dzierżawy, a obdarowany będzie prowadził działalność gospodarczą.

W piśmie z 12 listopada 2014 r. skierowanym do (...) W. M. D. (2) ponownie zwrócił się o rozważenie wydzierżawienia mu spornej nieruchomości wyjaśniając, że nie istnieją już żadne ku temu przeszkody, bowiem na podstawie umowy darowizny sporządzonej 10 listopada 2014 r. nabył wszystkie nakłady poczynione przez P. D. i R. D. (1), w postaci budynku portierni, garaży oraz parkingu.

W dniu 26 lutego 2015 r. odbyło się spotkanie pracowników (...) W. - A. G. oraz B. K. z P. D., M. D. (2) oraz M. P. - pełnomocnikiem R. D. (1) i P. D., którego celem było ustalenie faktycznego użytkowania nieruchomości przy ul. (...) po zakończeniu umowy dzierżawy. Wszyscy uczestnicy spotkania potwierdzili, że nieruchomość jest w użytkowaniu Piekarni (...) sp. j. w W..

Pismem z 31 marca 2015 r, znak (...), (...) W. wezwało Piekarnię (...) do zapłaty w terminie do 30 kwietnia 2015 r. wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1 września 2014 r. do 31 marca 2015 r. w kwocie 73.925,46 zł brutto.

W dniu 3 października 2016 r. (...) W. wystawiło fakturę nr (...) na kwotę 89.841,91 zł brutto z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w okresie od 1 kwietnia 2015 r. do 31 sierpnia 2016 r. Termin płatności został oznaczony na 20 października 2016 r.

W dniu 9 listopada 2016 r. (...) W. wezwało Piekarnię (...) do zapłaty: kwoty 89.841,91 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz kwoty 393,83 zł z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie od 21 października 2016 r. do 9 listopada 2016 r.

Powyższy stan faktyczny sąd I instancji ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy oraz zeznania świadków: A. G. i B. K., a także częściowo o zeznania P. D. i T. D., a w niewielkim zakresie również M. D. (2).

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom pozwanego P. D., że do wydania spornej nieruchomości nie doszło ponieważ po wygaśnięciu umowy dzierżawy nikt z (...) W. nie stawił się w dniu 30 września 2013 r. na terenie pozwanej piekarni w celu jej przejęcia. Z analizy korespondencji, jaką pozwana spółka prowadziła z Urzędem od 30 września 2013 r. oraz faktu, że nieruchomość w tym dniu nie została przygotowana do przekazania właścicielowi wynika, iż pozwani czynili starania, aby zapobiec wydaniu, a na nieruchomości prowadzili w tym czasie swoją zwykłą działalność. Z kolei z zeznań świadków M. D. (2) oraz T. D. wynika, iż z niczym specjalnym daty 30 września 2013 r. nie kojarzą. Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że świadkowie ci z uwagi na bliskie pokrewieństwo z pozwanymi P. D. i R. D. (1) próbują w ten sposób pomóc pozwanym i przedstawić wersję zdarzeń korzystną dla bliskich im osób. Natomiast zeznania świadka T. D. są wiarygodne w zakresie, w jakim przedstawiła ona wydarzenia z okresu zawierania przez nią umów dotyczących przedmiotowej nieruchomości, dokonania naniesień oraz sposobu korzystania z nieruchomości przez nią oraz pozwanych, w zakresie w jakim pokrywały się z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Zeznaniami świadka M. D. (2) Sąd Okręgowy przyznał walor wiarygodności co do tego, że próbował nawiązać umowę dzierżawy z Urzędem (...) W., bowiem są one zbieżne z załączonymi do akt dokumentami.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny i przy dokonaniu powyższej oceny dowodów Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutu przedawnienia roszczenia dotyczącego czynszu dzierżawnego za lipiec 2013 r. z datą wymagalności 10 lipca 2013 r. oraz za sierpień 2013 r. z datą wymagalności 10 sierpnia 2013 r. i stwierdził, że ich wymagalność nastąpiła odpowiednio 10 lipca 2013 r. i 10 sierpnia 2013 r. Zatem, w świetle art. 118 k.c. powództwo dotyczące tych należności wniesione 4 października 2016 r. jest przedawnione.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił w tym zakresie twierdzeń powoda wskazujących na uznanie długu przez pozwanych w piśmie z 26 września 2014 r., skoro z pisma tego nie wynika, by wymieniona kwota 142.659,98 zł obejmowała kwotę zaległego czynszu dzierżawnego dochodzoną niniejszym pozwem.

Zarzut przedawnienia był jednak chybiony w pozostałej części. Zgodnie z art. 118 k.c. trzyletnim okresem przedawnienia objęte są również roszczenia związane z prowadzeniem działalności, a jako takie należy traktować roszczenia (...) W. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwaną spółkę. Roszczenia te nie mogły zatem ulec przedawnieniu w dniu 4 października 2016 r., skoro najwcześniejsze z nich stały się wymagalne 31 października 2013 r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo w pozostałym zakresie zasługiwało więc na uwzględnienie na podstawie art. 230 k.c. oraz 225 i 224 § 2 k.c. Powód należycie bowiem wykazał, że po wygaśnięciu umowy dzierżawy z dniem 1 września 2013 r. pozwana Piekarnia (...) nie zwróciła mu nieruchomości, lecz do 30 sierpnia 2016 r., to jest do zawieszenia działalności gospodarczej, nadal prowadziła na niej tę działalność. Nadto, pomimo zawieszenia działalności gospodarczej, pozwana nadal ją zajmuje i korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, bez tytułu prawnego, przez co należy uznać ją za posiadacza w złej wierze, obowiązane do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Z materiału dowodowego uznanego za wiarygodny, to jest z zeznań świadków A. G. i B. K., oraz załączonych do akt sprawy zdjęć przedstawiających przedmiotową nieruchomość, aktualnie i w dniu 30 września 2013 r., wynika, że wydierżawiający wyznaczył pozwanej Piekarni (...) termin, w którym miał się odbyć protokolarny zwrot nieruchomości. Jednak żaden z reprezentantów pozwanej Piekarni nie stawił się na przedmiotowej nieruchomości w wyznaczonym terminie, to jest 30 września 2013 r., celem dokonania jej zwrotu.

Sąd Okręgowy wskazał, że zwrot nieruchomości w rozumieniu art. 705 k.c. ma zapewnić wydzierżawiającemu faktyczną możliwość zbadania jej stanu, co wymaga przejścia rzeczy w rzeczywiste władanie. Zwrot rzeczy polega więc na przekazaniu jej wydzierżawiającemu w taki sposób, aby był on świadom, iż rzecz zostaje mu oddana do dyspozycji z uwagi na zakończenie się stosunku dzierżawy, oraz by miał zapewniony swobodny dostęp do niej i możliwość sprawdzenia jej stanu. Zwrot rzeczy musi być, zdaniem Sądu Okręgowego, czynnością jednoznaczną także dla posiadacza oddającego rzecz, który poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że w tym samym dniu, w którym miało dojść do protokolarnego przekazania nieruchomości, pozwani złożyli w biurze powoda pismo, z którego wynika, iż pozwana Piekarnia (...) nie chciała dokonać zwrotu nieruchomości, lecz na nowo ustalić zasady korzystania z niej, bez konieczności jej wydania powodowi. Taki wniosek wynika też z kolejnych pism pozwanych, kierowanych do (...) W., w których proponowali powodowi zawarcie umowy dzierżawy z innym członkiem rodziny D., M.. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe działania, a także rodzinny charakter spółki, wskazują na chęć utrzymania się przez osoby reprezentujące Piekarnię w posiadaniu nieruchomości, a nie na wolę jej zwrotu właścicielowi. W ten sposób oceniono również deklarację wyrażoną w piśmie z 12 listopada 2013 r., w której Piekarnia wyraziła gotowość zdania przedmiotu dzierżawy. Bowiernie równocześnie z tym pismem, do biura powoda wpłynęło pismo syna pozwanych - M. D. (2) zawierające wniosek o wydzierżawienie mu przedmiotowej nieruchomości. Działania pozwanych nie wskazują więc na stanowczą chęć wyzbycia się przez pozwaną Spółkę władztwa nad nieruchomością, lecz miały prowadzić do ułatwienia kolejnemu członkowi rodziny uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości, tak aby możliwe było korzystanie z niej przy prowadzeniu działalności piekarniczej na nieruchomości należącej do pozwanych P. D. i R. D. (1).

Natomiast to, kto poczynił nakłady na nieruchomość, oraz komu ewentualnie przysługuje roszczenie o ich zwrot lub o zapłatę równowartości, nie ma znaczenia dla istnienia oraz wykonania obowiązku zwrotu nieruchomości. Roszczenia w tym zakresie, zgłaszane zarówno przez wydzierżawiającego, jak i dzierżawcę lub osoby trzecie, mogą być dochodzone niezależnie od tego, w czyim władaniu znajduje się nieruchomość. Powyższe wynika także z zapisów umowy dzierżawy, w której § 15 ust.1 wskazano, że dzierżawca ma obowiązek zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, a w szczególności zlikwidować na żądanie poczynione przez siebie nanieśnienia. Zaś w przypadku nieusunięcia nanieśnień wydzierżawiający będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt dzierżawcy. A zatem, bez względu na to, kto dokonał nanieśnień, czy sam dzierżawca, czy osoba trzecia, obowiązek zwrotu istniał i powinien zostać wykonany. Nawet, jeżeli pozwany uważał, iż to nie on dokonał nanieśnień, a zatem, nie mógł ich usunąć, to i tak, chcąc zwolnić się z obowiązku wynikającego z art. 705 k.c., powinien zwrócić nieruchomość w takim stanie, w jakim była w dniu zawarcia umowy dzierżawy, to jest 31 sierpnia 2010 r., a więc z nanieśnieniami, które w tej dacie istniały.

Dlatego nie można zdaniem Sądu Okręgowego uwzględnić zarzutu pozwanych, jakoby powód naruszył swoim zachowaniem art. 354 § 2 k.c. i nie współdziałał z nimi przy wykonywaniu obowiązku zwrotu nieruchomości.

Jednocześnie Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z § 15 ust. 1 łączącej strony umowy dzierżawy Piekarnia zobowiązana była wydać (...) W. nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym. Pozwana nie wykazała zaś, że nie doszło do tego nie z jej winy.

Sąd Okręgowy powołał się na zasadę swobodny umów oraz na dopuszczalność umownego uregulowania zasad rozliczeń między właścicielem, a posiadaczem z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Do tych postanowień zresztą, w razie braku uregulowań o charakterze *ius cogens*, odsyła art. 230 k.c., a dopiero w następnej kolejności do przepisów art. 224 i nast. k.c. A skoro w niniejszej sprawie strony umówiły się, że w przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 200 % czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości (§ 4 ust. 3 umowy), postanowienie to mogło być samodzielną podstawą ustalenia obowiązku pozwanej Piekarni (...) zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, już choćby dlatego, że korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie od 1 września 2013 r. do chwili obecnej.

Dodatkowo, w § 15 ust. 3 umowy dzierżawy, zawarto podstawę żądania wynagrodzenia takiego, jak określone w § 4 ust. 3, ale mającego zastosowanie w wypadku niewykonania przez dzierżawcę jego podstawowego obowiązku, to jest zwrotu rzeczy dzierżawionej właścicielowi.

W świetle powyższego, Sąd Okręgowy stwierdził, iż powodowi przysługiwało prawo żądania od pozwanej Piekarni (...), od 1 września 2013 r., wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w wysokości 200 % czynszu brutto, naliczonego zgodnie z umową, to jest według stawek aktualizowanych zgodnie z § 5 umowy.

Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym zarzutu pozwanych, że powód dochodząc swoich roszczeń czyni ze swego prawa użytek sprzeczny z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem i z zasadami współzycia społecznego, bowiem nie był zainteresowany przejęciem nieruchomości i z premedytacją kreował zobowiązanie oparte na umowie, a nie wystąpił o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 8 września 2010 r. w zakresie obowiązku zwrotu nieruchomości. Powód systematycznie bowiem wzywał pozwanych do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, w związku z czym, znając stanowisko powoda, mogli oni dokonać zwrotu nieruchomości, uwalniając się od tego obowiązku w dalszych okresach. Ponadto powód, wbrew twierdzeniom pozwanych, w dniu 30 września 2013 r. chciał odebrać nieruchomość protokolarnie, zaś pozwani nie stawili się celem jej wydania. Od dłuższego czasu nie dokonywali też żadnych czynności, które miałyby na celu jej zwrot, natomiast aktywnie uczestniczyli w próbach zawarcia umowy dzierżawy przez członka ich rodziny, domagając się od powoda preferencyjnego traktowania. Dlatego, zdaniem Sądu Okręgowego, trudno dopatrzeć się w niniejszym roszczeniu powoda działań zmierzających do nadużycia prawa, czy też sprzecznych z zasadami współzycia społecznego.

Oceniając zaś powództwo wytoczone przeciwko pozostałym pozwany, Sąd Okręgowy wskazał na solidarną odpowiedzialność wspólników spółki jawnej wraz ze spółką (art. 22 ust. 2 k.s.h.) oraz możliwość wytoczenia powództwa przeciwko spółce i wspólnikom jednocześnie (art. 31 k.s.h.).

W konsekwencji Sąd Okręgowy zasądził od wszystkich pozwanych solidarnie kwoty: 20.891,30 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie wrzesień – październik 2013 r., 10.445,65 zł za listopad 2013 r., 94.878,75 zł za okres od listopada 2013 r. do sierpnia 2014 r., 73.925,46 zł za okres wrzesień 2014 r. - marzec 2015 r., 89.841,91 zł za okres od kwietnia 2015 r. do maja 2016 r, co w sumie daje kwotę 289.983,07 zł. Sąd Okręgowy stwierdził też, że za okres ostatni, to jest kwiecień 2015 r. – maj 2016 r. powód zażądał wynagrodzenia w wysokości niższej, niż wynikająca z § 4 ust. 3 umowy, bo jednokrotności stawki czynszu za miesiąc, a nie dwukrotności.

O odsetkach ustawowych i ustawowych za opóźnienie Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., a o odsetkach od zaległych odsetek na podstawie art. 482 § 1 k.c.

Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał za zasadne roszczenie w kwocie 324.003,20 zł, na którą złożyły się - 289 983,07 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz - 34 020,13 zł tytułem skapitalizowanych odsetek. A od tak ustalonej kwoty zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie: od kwoty roszczenia pierwotnego - 230.560,23 zł od dnia 4 października 2016 r., to jest od dnia wniesienia pozwu, do dnia zapłaty, oraz od kwoty 93.442 zł zgłoszonej pismem z 18 maja 2017 r., od dnia wniesienia tego pisma do dnia zapłaty, zaś dalej idące powództwo oddalił, jako niezasadne i rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c., zasądzając całość kosztów od pozwanych na rzecz powoda, który uległ im w niewielkiej części.

W apelacji od powyższego wyroku pozwani zaskarżyli go w zakresie uwzględniającym powództwo, zarzucając Sądowi Okręgowemu:

1. naruszenie przepisów postępowania w postaci:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie, że do nieodebrania spornej nieruchomości doszło z winy pozwanej spółki, podczas gdy brak odbioru nieruchomości przez powodowe miasto podyktowane było nieликwidowaniem naniesień

poczynionych rzekomo przez Piekarnię (...), co wprost wynika z pisma (...) W. z 30 września 2013 r. oraz zeznań świadków A. G. i B. K.;

- art. 233 §1 k.p.c. przez przyjęcie, że pozwana spółka uchylała się od wydania powodowi uprzednio dzierżawionej nieruchomości pomimo, iż sam powód przyznaje w piśmie z 26 lutego 2014 r. (w aktach sprawy), że pozwana zadeklarowała jej zwrot;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie, że deklaracja pozwanej spółki z 12 listopada 2013 r. co do zdania nieruchomości była pozorna, tylko dlatego, że syn wspólników sam wyraził gotowość zawarcia umowy dzierżawy, co w istocie pozostaje bez wpływu na wyrażoną jednoznacznie wolę wyzbycia się nieruchomości na rzecz powoda;

1. naruszenie norm prawa materialnego, tj:

- art. 354 § 2 k.c. (także art. 233 § 1 k.p.c.) przez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie, że wierzyciel w wystarczający sposób współdziałał z pozwaną spółką w celu przejęcia nieruchomości, nie tylko poprzez nieodebranie nieruchomości po dacie 30 września 2013 r., ale również poprzez niezasygnalizowanie swojej obecności na posesji w dniu 30 września 2013 r. o godz. 10.00 osobom reprezentującym Piekarnię (...), znajdującym się w istocie na posesji w budynkach biurowych pod tym samym adresem;

- art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie, pomimo że powód przez zażądanie zapłaty kar umownych w ewidentny sposób uczynił ze swojego prawa użytek, który był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego;

- art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że koszty bezumownego korzystania stanowiące w istocie odszkodowanie, a nie wynagrodzenie, podlegają pod ww. przepis ustawy, tj. że winny być podwyższone o podatek VAT w wysokości 23%, alternatywnie - naruszenie art. 674 k.c., jeśli uznać, że powód świadczył pozwanej spółce usługę na podstawie ww. przepisu, co z kolei wyklucza naliczenie kosztów bezumownego korzystania.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwani wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;

2. zasądzenie na rzecz pozwanych ad. 1-3 solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych za obydwie instancje.

W uzasadnieniu apelacji skarżący stwierdzili, że Piekarnia (...) nie neguje faktu wygaśnięcia umowy dzierżawy spornej nieruchomości oraz tego, że przedmiot dzierżawy winien być zwrócony powodowi. W ich ocenie jednak przyczyny niewydania nieruchomości nie leżą po stronie pozwanej. Przede wszystkim jej przedstawiciele znajdowali się w dniu 30 września 2013 r. na posesji, w budynkach biurowych i nie było przeszkód, by reprezentantki powoda wstąpiły do tych pomieszczeń, w których Piekarnia prowadziła wówczas swoje przedsiębiorstwo. Nadto, pozwana nadal deklarowała gotowość wydania nieruchomości, a działania podjęte równocześnie przez M. D. (2) nie stały temu na przeszkodzie. Zatem to powód nie był w istocie zainteresowany przejęciem nieruchomości. Jest ona bowiem dla niego nieużyteczna, chyba że może czerpać korzyści z kar umownych wynoszących 200% czynszu najmu. Przy czym powód dysponował tytułem wykonawczym uprawniającym do wszczęcia egzekucji dotyczącej wydania nieruchomości, od listopada 2013 r. Nie bez znaczenia dla oceny takiego zaniechania po stronie powoda jest to, że stanowi on jednostkę samorządu terytorialnego zobowiązaną do wysokich standardów prawnym – moralnym.

Skarżący zarzucili też, że czynność bezumowna, na którą nie wyrażono zgody, nie może stanowić transakcji opodatkowanej podatkiem VAT. Należność podatkowa nie stanowi więc szkody, która winna być zrekompensowana powodowi. Jeśli natomiast wolą powoda było przyjmowanie opłat za dalsze okresy użytkowania nieruchomości, nie należało mu się stawka ustalona dla wynagrodzenia za użytkowanie bezumowne.

Powód – (...) W. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu w instancji odwoławczej.

W uzasadnieniu stwierdził, że w świetle ustaleń Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, iż to pozwani nie stawili się w wyznaczonym terminie celem wydania nieruchomości. Co więcej, czynność ta mogła być dokonana w innym dniu. Pozwani domagali się jednak odstąpienia przez powoda od przejęcia nieruchomości i nadal ją użytkowali na cele działalności Piekarni (...). W sprawie tej istotnym jest zaś, nie to dlaczego nie doszło do wydania, a to, że pozwani nadal z nieruchomości korzystają. Zdaniem powoda pozwani nie mogą też powoływać się na nadużycie przez niego prawa, które wspólnie ustalili w umowie dzierżawy. Nadto, sami nie przestrzegają zapisów tej umowy. Powód podkreślił ponadto, że sposób ustalenia kwoty należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynika z zapisów umowy, a w świetle interpretacji uzyskanych od organów podatkowych takie wynagrodzenie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, jak opłata z tytułu świadczonej usługi.

W toku postępowania apelacyjnego pozwani zarzucili, że kwota objęta oświadczeniem powoda o rozszerzeniu powództwa nie była wymagalna w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, co wynika z faktu wystawienia faktury VAT dopiero 2 listopada 2019 r. Zatem powód mógłby domagać się również podatku VAT dopiero od listopada 2019 r. oraz, że pomimo ostatecznego wydania spornej nieruchomości, powód nie zagospodarował jej i nie uzyskuje żadnych profitów w związku z jej posiadaniem. Nadto, pełnomocnik powoda nie był umocowany do sformułowania powództwa o kwotę nie objętą fakturą VAT.

Powód podtrzymał swoje stanowisko wyjaśniając, że kwota objęta żądaniem wskazanym w piśmie z 18 maja 2017 r. stanowiła jedynie 50% należności za każdy miesiąc, co dostrzegł również Sąd Okręgowy i jedynie kolejne 50% objęte jest fakturą z 2 listopada 2019 r. i nie jest przedmiotem sporu w tej sprawie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja wniesiona przez pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy ocenił zebrany materiał dowodowy w sposób odpowiadający wymogom art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten daje wyraz obowiązującej w procedurze cywilnej zasadzie swobodnej oceny dowodów. Jej założenia sprowadzają się do przyjęcia, że ocena dowodów zgromadzonych w sprawie pod względem ich wiarygodności i mocy stanowi element dyskrecjonalnej władzy sądu. Jest jego podstawowym zadaniem, wyrażającym istotę sądownictwa, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego, przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, LEX nr 1635264). Przy czym swoboda nie oznacza tu dowolności. W wyroku z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98 (OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655), Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Aby więc skutecznie zarzucić sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. należy wskazać na takie słabości w zaprezentowanej ocenie zgromadzonych dowodów, które dyskwalifikują ją z uwagi na naruszenie zasad logicznego rozumowania; oparcie się na dowodach przeprowadzonych z naruszeniem zasady wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, bez uwzględnienia wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz uchybienie zasadzie bezpośredniości, a także uchybienie wymaganej od sędziego znajomości przepisów, doktryny i orzecznictwa oraz zaniechanie uwzględnienia aktualnych informacji dotyczących różnych faktów życia społecznego, wymogów ogólnej kultury prawnej, jak również znajomości systemu pozaprawnych reguł i ocen społecznych, do których odsyłają przepisy obowiązującego prawa.

W tym kontekście podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie mogą być uznane za uzasadnione, skoro choć pozornie odnoszą się do zaprezentowanych przez sąd ocen dotyczących faktycznego przebiegu zdarzeń, to w rzeczywistości dotyczą oceny skutków zaniechań strony pozwanej w świetle przepisów prawa materialnego.

Zarzuty pozwanych w tym względzie koncentrują się na kwestionowaniu ustalenia, że w okresie od wygaśnięcia umowy dzierżawy (31 sierpnia 2013 r.) do sierpnia 2016 r. to oni wstrzymywali się z wydaniem spornej nieruchomości. Kwestia ta podlega jednak ocenie w świetle przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 705 k.c. Szczególnie, że pozwani nie kwestionują ustalonego przez Sąd Okręgowy przebiegu faktów i sekwencji poszczególnych zdarzeń. Za wyjątkiem tego, czy przedstawicielki powoda rzeczywiście stały się w dniu 30 września 2013 r. na spornej nieruchomości celem jej odebrania od pozwanej Piekarni (...). Z uzasadnienia apelacji oraz wypowiedzi strony pozwanej w toku rozprawy apelacyjnej wynika bowiem, że skarżący nieustannie poddają to ustalenie w wątpliwość. Sąd Okręgowy oparł zaś swoje ustalenia co do tego faktu na zeznaniach świadków A. G. i B. K., które sami pozwani przywołują w apelacji, jako wiarygodne oraz na dowodach z dokumentów i fotografii utrwalających przebieg zdarzeń tego dnia. Apelacja nie zawiera natomiast takich argumentów, ani zarzutów, które wypełniałyby przedstawione wyżej zasady skutecznego wywiedzenia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W szczególności nie przytoczono argumentów podważających wiarygodność obu świadków i sporządzonych przez nie dokumentów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy nie naruszył też art. 354 § 2 k.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. uznając, że wierzyciel w wystarczający sposób współdziałał z pozwaną spółką w celu przejęcia nieruchomości. To bowiem nie przedstawicielki powoda zobowiązane były poszukiwać w dniu 30 września 2013 r. osób reprezentujących spółkę i domagać się wydania przedmiotu dzierżawy. Przeciwnie, w świetle art. 705 k.c. to pozwana spółka zobowiązana była do zwrotu nieruchomości w ostatnim dniu umowy dzierżawy, a skoro powód wskazał termin późniejszy, to w tym terminie. Skoro zaś osoby reprezentujące tę pozwaną znajdowały się w dniu 30 września 2013 r. o godz. 10.00 na posesji w budynkach biurowych pod tym samym adresem, tym bardziej ich bierna postawa świadczy o świadomym zaniechaniu realizacji tego obowiązku. Szczególnie, gdy w tym samym dniu spółka zwróciła się do powoda o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy. Jak też trafnie ustalił Sąd Okręgowy, pozwani nie przedstawili żadnych dowodów na to, by w jakimkolwiek momencie po tej dacie spółka podjęła starania o rzeczywisty zwrot przedmiotu dzierżawy.

Ostatecznie więc Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, uznając, że nie dopuścił się on naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy trafnie też zastosował w tej sprawie art. 118 k.c. uznając, że roszczenie powoda, w części objętej wyrokiem uwzględniającym powództwo, nie uległo przedawnieniu. Wywód Sądu Okręgowego dotyczący tej kwestii Sąd Apelacyjny w całości podziela. Podobnie, jak dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnię i zastosowanie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i z art. 230 k.p.c. przy uwzględnieniu zapisów umowy dzierżawy z 31 sierpnia 2010 r., a w szczególności jej § 15 ust 1, 2, 3 i 4 oraz § 4 ust 4 i art. 353¹ k.c. Wobec zaś treści art. 22 § 2 k.s.h. prawidłowe jest ustalenie po stronie pozwanych legitymacji biernej w tej sprawie oraz solidarnej odpowiedzialności R. D. (1) i P. D. za zobowiązania spółki.

Odnosząc się zaś do zarzutów strony pozwanej dotyczących bezpodstawnego jakoby ustalenia przez Sąd Okręgowy, że to ich zaniechanie doprowadziło do tego, iż przez kolejne 3 lata od wygaśnięcia umowy dzierżawy sporna nieruchomość była wykorzystywana przez Piekarnię (...) bez tytułu prawnego, co wygenerowało obowiązek zapłaty wynagrodzenia Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie jednoznacznego wyjaśnienia wymaga, że skoro przed wrześniem 2013 r. powód był związany z pozwaną spółką umową dzierżawy zawartą w roku 2010 na 3 lata, w świetle art. 695 k.c. nie ma podstaw, by po upływie tego terminu uznać umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Tym bardziej chybione są zarzuty apelacji oparte na zarzucie naruszenia art. 674 k.c., który nie znajduje tu zastosowania również dlatego, że strony umowy wyraźnie tak

postanowiły (§ 2 ust 2 zd. ostatnie umowy). Sąd Okręgowy trafnie więc ustalił, że poczynając od 1 września 2013 r. władanie sporną nieruchomością przez pozwaną spółkę miało charakter bezumowny.

A skoro powód nie domagał się od pozwanych zapłaty z tytułu odszkodowania, nie są też trafne ponawiane przez skarżących zarzuty nie wystąpienia po stronie powoda uszczerbku w jego majątku, usprawiedliwiającego domaganie się jego naprawy przez pozwanych.

Sąd Apelacyjny zważył też, że skoro (co nie jest sporne) umowa dzierżawy zawarta 31 sierpnia 2010 r. pomiędzy (...) W. (dzierżawcą), a Piekarnią (...) (wydzierżawiającym) zakończyła się z dniem 31 sierpnia 2013 r., zgodnie z art. 705 k.c. spółka zobowiązana była zwrócić przedmiot dzierżawy powodowi niezwłocznie w dniu jej wygaśnięcia (zgodnie z ustaleniem zawartym w § 15 ust. 1 i 2 umowy) lub najpóźniej po wezwaniu przez wierzyciela (art. 455 k.c.), które nastąpiło 3 września 2013 r. (k. 23), we wskazanym terminie 30 września 2013 r. A skoro zwrot ten nie nastąpił i nie doszło do umownego uregulowania dalszego władania sporną nieruchomością przez spółkę, zaktualizował się umówiony przez strony w § 15 ust 3 i 4 tej umowy obowiązek byłego dzierżawcy zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Sąd Apelacyjny zważył też, że w świetle art. 705 k.c. po zakończeniu umowy dzierżawy to dzierżawca jest zobowiązany zwrócić jej przedmiot wydzierżawiającemu. Nie ma więc podstaw, by pozwani uzależniali powstanie po stronie powoda uprawnienia do domagania się wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości od tego, czy wystarczająco aktywnie działał w celu uzyskania jej zwrotu. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 14 października 2015 r., sygn.. akt V CSK 739/14 (LEX nr 1929871), zgodnie z treścią art. 705 k.c. po zakończeniu umowy dzierżawy dzierżawca powinien zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Zwrot przedmiotu dzierżawy ma więc zapewnić wydzierżawiającemu faktyczną możliwość zbadania jego stanu, co wymaga przejścia rzeczy w rzeczywiste władanie. Zwrot rzeczy polega więc na przekazaniu jej wynajmującemu (wydzierżawiającemu) w taki sposób, aby był świadom, iż rzecz zostaje mu oddana do dyspozycji z uwagi na zakończenie się stosunku najmu (dzierżawy) i miał zapewniony swobodny dostęp i możliwość sprawdzenia jej stanu. Zwrot rzeczy musi być czynnością jednoznaczną także dla posiadacza oddającego rzecz, ze względu na krótki termin przedawnienia wzajemnych roszczeń przewidzianych w tym przepisie.

W świetle powyższych rozważań, nie sposób uznać za trafne przeświadczenie skarżących, że pozwana spółka wywiązała się z obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy w ten sposób, że jej przedstawiciele w dniu 30 września 2013 r. znajdowali się w sąsiednim budynku, do którego przedstawicielki powoda mogły udać się w ich poszukiwaniu, a następnie zadeklarowała gotowość wydania nieruchomości w piśmie z 26 lutego 2014 r., nie określając terminu, ani sposobu wywiązania się z tego obowiązku i nie realizując go w rzeczywistości.

Wbrew też zarzutom apelacji zebrany w sprawie materiał dowodowy nie uzasadnia ustalenia, jakoby powód odmówił pozwanej spółce przejścia spornej nieruchomości powołując się na niewyjaśniony stan prawny naniesień. Dowód, by doszło do takiej odmowy, nie został przez pozwanych przedstawiony. Natomiast samo zainteresowania powoda sytuacją prawną naniesień nie może budzić zastrzeżeń w sytuacji, gdy umowa dzierżawy uległa zakończeniu, a pozwani nie podjęli starań o wydanie jej przedmiotu, ani nie usunęli naniesień. Należy też podkreślić, że wspólnicy spółki (...) dopiero w roku 2014 złożyli oświadczenie o przeniesieniu na swojego syna, i to jedynie pod warunkiem, który ostatecznie się nie spełnił, prawa do tych obiektów. W terminie zwrotu nieruchomości wynikającym z umowy i wyznaczonym przez powoda byli zatem ich właścicielami i nic nie stało na przeszkodzie, by zdecydowali o ich dalszym losie.

Sąd Okręgowy trafnie też ustalił, że deklarowana przez pozwaną spółkę gotowość zwrotu przedmiotu dzierżawy miała charakter pozorny, skoro jej aktywność ograniczyła się jedynie do deklaracji, a równocześnie, od 30 września 2013 r. spółka domagała się zawarcia kolejnej umowy, pomimo poważnego zadłużenia z tytułu niespłaconego czynszu. Sama też deklaracja chęci wyzbycia się nieruchomości nie wypełnia obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w art. 705 k.c. szczególnie, że była ona faktycznie nadal wykorzystywana przez pozwaną spółkę, co zostało potwierdzone także przez pozwanych podczas oględzin w dniu 26 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, że w sytuacji, gdy strony zastrzegły w umowie z 2010 r. zasady wynagradzania powoda za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy po jej zakończeniu i powód od chwili zakończenia umowy uprzedzał pozwaną spółkę o tym, iż będzie domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, naliczał należności za kolejne okresy i nigdy nie odmówił przejścia nieruchomości, a przeciwnie, wezwał pozwaną spółkę do jej zwrotu, nie zasługuje na uwzględnienie zarzut nadużycia przez niego prawa podmiotowego oraz korzystania z tego prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Choć bowiem powód rzeczywiście ociążał się z wszczęciem egzekucji zobowiązania do wydania nieruchomości, jego działanie nie może być uznane za nieuczciwe wykorzystywanie możliwości pobierania pożytków w podwójnej wysokości i wpychanie spółki w długi, skoro w każdym czasie mogła ona zwrócić przedmiot umowy właścicielowi. Nadto, pozwana od początku miała wszystkie dane, by spodziewać się żądań powoda, które zostały ustalone w umowie z 2010 r. i знаła sposób naliczania kolejnych rat wynagrodzenia. Nie wykazała też, by sporna nieruchomość była jej nieodzowna do kontynuowania dotychczasowej działalności. Sąd Apelacyjny zważył też, że obie strony stosunku dzierżawy miały w tej sprawie status uczestników obrotu gospodarczego. A choć działalność prowadzona przez spółkę dotyczyła podstawowych usług dla ludności zamieszkującej W., której dobro jest również podstawowym celem działania powoda, nie sposób wysnuć stąd obowiązek (...) W. tolerowania samowolnego i bezumownego korzystania przez pozwaną z mienia należącego do wspólnoty samorządowej. Również bowiem dbałość o racjonalne i gospodarne wykorzystanie tego mienia należy do obowiązków gminy. Oceny tej nie zmieniają podnoszone w apelacji zastrzeżenia pozwanych do obecnego sposobu korzystania z nieruchomości przez powoda. Szczególnie, że pozwani nie usunęli z niej swoich naniesień, a spółka mająca siedzibę na sąsiedniej posesji zawiesiła dotychczasową działalność. Toczą się również między stronami inne spory dotyczące tej nieruchomości.

W konsekwencji, dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę powyższych zarzutów strony pozwanej Sąd Apelacyjny w całości podziela, uznając za trafną z przyczyn w niej wskazanych. Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest więc nietrafny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest też uzasadniony zarzut naruszenia art. 8 ust. 1 i 2 ustawy 2 dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Sąd Okręgowy nie stosował bowiem tego przepisu, nie będąc organem podatkowym. Natomiast kwestia stawki podatku VAT była przedmiotem jego rozważań jedynie, gdy dokonał weryfikacji prawidłowości ustalenia należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w kolejnych okresach, w świetle zapisów § 4 ust 3 umowy z 2010 r. Nie jest też rolą sądów powszechnych rozstrzygnięcie o tym, czy i z jakiego tytułu zasądzone wynagrodzenie jest opodatkowane. Jednak, skoro strony ustaliły w umowie, że należność z tego tytułu stanowi 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), stawka podatku jest jednym z jej elementów składowych.

Sąd Apelacyjny zważył też, że należność zasądzona przez Sąd Okręgowy za okres od kwietnia 2015 r. do sierpnia 2016 r. ustalona została według pojedynczej stawki miesięcznej i ujęta w fakturze VAT z 10 października 2016 r. Zarzuty podniesione przez pozwanych w toku rozprawy apelacyjnej, związane z kolejną fakturą z 2 listopada 2018 r. nie są więc uzasadnione.

Z tych wszystkich względów, uznając apelację za pozbawioną podstaw faktycznych i prawnych, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c. oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego stosownie do jego wyniku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.