

Sygn. akt VIII GC 442/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie, Wydział VIII Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

protokolant: Eliza Sandomierska

po rozpoznaniu dnia 22 czerwca 2017 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa W. T.

przeciwko M. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. M. na rzecz powoda W. T. kwotę 18.814,20 zł (osiemnaście tysięcy osiemset czternaście złotych dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. rozstrzyga o kosztach procesu z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik postępowania i pozostawia ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu przy założeniu, że powód wygrał sprawę w 7 %.

Sygn. akt VIII GC 442/15

UZASADNIENIE

Powód W. T. wniósł 30 września 2015 r. pozew przeciwko M. M. o zapłatę kwoty 269.450,35 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi do dnia zapłaty w następujący sposób: od kwoty 5.890,35 zł od dnia 11 maja 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 czerwca 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 lipca 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 sierpnia 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 września 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 października 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 listopada 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 grudnia 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 stycznia 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 lutego 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 marca 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 kwietnia 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 maja 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 czerwca 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 lipca 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 września 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 października 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 listopada 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 grudnia 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 stycznia 2013 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 lutego 2013 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 marca 2013 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 maja 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 czerwca 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 lipca 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 września 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 października 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 listopada 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 grudnia 2013 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 stycznia 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 lutego 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 marca 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 kwietnia 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 maja 2014 r., od kwoty

4.440 zł od dnia 11 czerwca 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 lipca 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 sierpnia 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 września 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 października 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 listopada 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 grudnia 2014 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 stycznia 2015 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 lutego 2015 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 marca 2015 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 kwietnia 2015 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 maja 2015 r., od kwoty 4.440 zł od dnia 11 czerwca 2015 r.

Jednocześnie domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kosztów postępowania.

Uzasadniając dochodzenie roszczenia określił jego podstawę faktyczną wskazując, że był użytkownikiem wieczystym gruntu w G., który obecnie składa się z działek ewidencyjnych nr (...) (powierzchnia 0,2000 ha) i nr (...) (powierzchnia 0,4440 ha) przy ulicy (...) (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste odpowiednio nr (...), oraz zawarł 3 marca 2008 r. (gdy ówczesna działka nr (...) nie była jeszcze podzielona na dwie wyżej wskazane) z pozwanym w zwykłej formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży wieczystego użytkownika nieruchomości o maksymalnej powierzchni 0,4400 ha, w której określono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 6 miesięcy od wydania przez Burmistrza G. decyzji o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości (co nastąpiło 19 marca 2008 r.), przy czym mógł on ulec wydłużeniu o czas postępowania administracyjnego w przedmiocie podziału działki (co trwało do 22 października 2008 r.). Dnia 14 kwietnia 2008 r. zawarł zaś z pozwanym umowę dzierżawy działki nr (...) o powierzchni 0,6440 ha, za miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie 500 zł netto, na czas określony do zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z umową przedwstępną. Pozwany nie zawarł jednak przyrzeczonej umowy sprzedaży działki po podziale oznaczonej numerem (...) i nie stawił się u notariusza w wyznaczonym przez powoda terminie 26 listopada 2009 r. Wobec tego powód stanął na stanowisku, że umowa przedwstępna przestała wiązać strony z uwagi na jej niewykonanie przez pozwanego, a w konsekwencji przestała ich też wiązać umowa dzierżawy. Proponował jeszcze pozwanemu zawarcie umowy dzierżawy na warunkach rynkowych od 1 stycznia 2010 r., a w przypadku jej niezawarcia domagał się wydania nieruchomości. Między stronami zaognił się spór, w związku z którym toczyły się postępowania sądowe, a ostatecznie pozwany wydał działkę nr (...) w maju 2013 r., z kolei dnia 1 lipca 2015 r. wydał działkę nr (...). Powód wskazał, że pozew o wydanie działki nr (...) został doręczony pozwanemu w dniu 16 października 2014 r.

W tej sytuacji powód stał na stanowisku, że należy mu się od pozwanego zapłata za korzystanie przez niego z nieruchomości, będącej przedmiotem prawa użytkownika wieczystego przysługującego powodowi za działkę oznaczoną później nr (...) za okres od 22 maja 2009 r. do 1 lipca 2015 r., a za działkę oznaczoną nr (...) za okres od 22 maja 2009 r. do 1 maja 2013 r., w łącznej kwocie 418.120 zł, powiększonej o podatek VAT (tj. 514.287,60 zł brutto) przy przyjęciu rynkowej jego zdaniem stawki 1 zł/m⁽²⁾ gruntu miesięcznie. Tym niemniej należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości powód liczył od grudnia 2009 r., a nie od 23 maja 2009 r., gdyż dopiero wtedy informował pozwanego o tym, że przestała ich wiązać umowa dzierżawy i przedwstępna umowa sprzedaży. Powód uznawał przy tym za przedawnione swoje roszczenie za okres do końca listopada 2010 r., w związku z czym uważał, że nadal przysługuje mu nieprzedawnione (z uwagi na zawezwanie do próby ugodowej) roszczenie za okres od grudnia 2010 r. do czerwca 2015 r. w łącznej kwocie 302.200 zł, którą to kwotę pomniejszył o dokonywane przez pozwanego sukcesywnie płatności (oznaczane w tytule przelewu jako płatności czynszu dzierżawnego za poszczególne miesiące) w łącznej kwocie 40.508,80 zł i oświadczył, że potrąca z nich kwotę 18.450 zł ze swoimi najstarszymi z wyżej wskazanych wierzytelnościami, jak również, że dokonuje potrącenia wierzytelności pozwanego z tytułu zwrotu poniesionych przez niego nakładów (po uwzględnieniu ich amortyzacji) na nieruchomość w łącznej kwocie 14.299,65 zł w ten sposób, że do zapłaty według powoda pozostaje: kwota 5.890,35 zł za maj 2011 r., kwota 6.440 zł za czerwiec 2011 r. kwota 6.440 zł za lipiec 2011 r., kwota 6.440 zł za sierpień 2011 r., kwota 6.440 zł za wrzesień 2011 r., kwota 6.440 zł za październik 2011 r., kwota 6.440 zł za listopad 2011 r., kwota 6.440 zł za grudzień 2011 r., kwota 6.440 zł za styczeń 2012 r., kwota 6.440 zł za luty 2012 r., kwota 6.440 zł za marzec 2012 r., kwota 6.440 zł za kwiecień 2012 r., kwota 6.440 zł za maj 2012 r., kwota 6.440 zł za czerwiec 2012 r., kwota 6.440 zł za lipiec 2012 r., kwota 6.440 zł za sierpień 2012 r., kwota 6.440 zł za wrzesień 2012 r., kwota 6.440 zł za październik 2012 r., kwota 6.440 zł za listopad 2012 r., kwota 6.440 zł za grudzień 2012 r., kwota 6.440 zł za styczeń 2013 r., kwota 6.440 zł za luty 2013 r., kwota 6.440 zł za marzec 2013 r., kwota 6.440 zł za kwiecień 2013 r., kwota 4.440 zł za maj 2013 r., kwota 4.440 zł za czerwiec 2013 r., kwota 4.440 zł za lipiec 2013 r., kwota 4.440 zł za sierpień 2013 r., kwota 4.440 zł za wrzesień 2013 r., kwota 4.440 zł za

październik 2013 r., kwota 4.440 zł za listopad 2013 r., kwota 4.440 zł za grudzień 2013 r., kwota 4.440 zł za styczeń 2014 r., kwota 4.440 zł za luty 2014 r., kwota 4.440 zł za marzec 2014 r., kwota 4.440 zł za kwiecień 2014 r., kwota 4.440 zł za maj 2014 r., kwota 4.440 zł za czerwiec 2014 r., kwota 4.440 zł za lipiec 2014 r., kwota 4.440 zł za sierpień 2014 r., kwota 4.440 zł za wrzesień 2014 r., kwota 4.440 zł za październik 2014 r., kwota 4.440 zł za listopad 2014 r., kwota 4.440 zł za grudzień 2014 r., kwota 4.440 zł za styczeń 2015 r., kwota 4.440 zł za luty 2015 r., kwota 4.440 zł za marzec 2015 r., kwota 4.440 zł za kwiecień 2015 r., kwota 4.440 zł za maj 2015 r., kwota 4.440 zł za czerwiec 2015 r. – w sumie 269.450,35 zł. Powód jednocześnie uważał, że na podstawie art. 481 § 1 k.c. należą mu się odsetki od tych kwot – przyjmując za zwyczajowy termin zapłaty czynszu dzierżawnego na dziesiąty dzień każdego miesiąca – licząc w stosunku do każdej z nich od jedenastego dnia miesiąca, za korzystanie z nieruchomości w którym należeć się miała powodowi dana kwota. Powód dodał też, że w jego ocenie od 22 maja 2009 r., tj. od dnia, w którym przestała obowiązywać według niego umowa dzierżawy, pozwany pozostawał w złej wierze.

Pozwany złożył odpowiedź na pozew, w której domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na swoją rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu. W pierwszej kolejności podniósł zarzut przedawnienia - na podstawie art. 118 k.c. - roszczeń powoda o zapłatę należności dochodzonych pozvem z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości w łącznej kwocie 121.810,36 zł (za okres od maja 2011 r. do listopada 2012 r. włącznie) oraz roszczenia o zapłatę odsetek ustawowych liczonych od kwoty 5.890,35 zł od dnia 11 maja 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 czerwca 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 lipca 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 sierpnia 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 września 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 października 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 listopada 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 grudnia 2011 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 stycznia 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 lutego 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 marca 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 kwietnia 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 maja 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 czerwca 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 lipca 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 września 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 października 2012 r., od kwoty 6.440 zł od dnia 11 listopada 2012 r.

Odnosząc się do zakresłej przez powoda podstawy faktycznej żądania pozwu pozwany przyznał, że strony zawarły umowę przedwstępną, a następnie umowę dzierżawy gruntu oznaczonego wówczas jako działka nr (...), z której miała zostać wydzielona działka o powierzchni 0,4400 ha, i o którą to przede wszystkim chodziło stronom – tak w umowie przedwstępnej jak i w umowie dzierżawy. Przyznał też, że działka nr (...) została podzielona na działki nr (...), jak również to, że działkę nr (...) wydał powodowi w maju 2013 r., a pozew o wydanie działki nr (...) został mu doręczony 16 października 2014 r. Zgodził się też co do tego, że między stronami istnieje spór co do wykładni umowy dzierżawy w zakresie tego, na jaki okres została zawarta. Potwierdził, że w jego ocenie umowa dzierżawy łączyła strony nadal, wobec czego uiszczał na rzecz powoda umówiony czynsz dzierżawny w kwocie 500 zł miesięcznie, powiększonej o podatek VAT, wobec czego dokonywał regularnych wpłat na rachunek powoda w okresie od stycznia 2010 r. do lutego 2015 r. wskazując poszczególne miesiące czynszu, za które wpłata dotyczy. Zakwestionował przy tym zasadność dochodzonego pozvem roszczenia powoda także w części nieprzedawnionej, jak również zakwestionował skuteczność dokonania potrąceń, na które powołał się powód wyjaśniając zakres swojego żądania w uzasadnieniu pozwu. Podniósł też, że powód nie zdołał w jego ocenie wykazać odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego na podstawie art. 471 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W. T. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowe (...) (...) W. T..

M. M. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...).

Dowody: wydruki wpisów z (...): (...) W. T. oraz P. Pasażerów – M. M. (k. 8-11).

Nieruchomość położona w obrębie 9 miasta G., przy ul. (...) (...) 7 na działce nr (...) o powierzchni 0,4440 ha, stanowi własność gminy G., a jej użytkownikiem wieczystym jest W. T.. Dla nieruchomości tej księgę wieczystą (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Goleniowie.

Wskazana wyżej nieruchomość została wydzielona z nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) obręb 9 miasta goleniowa o łącznej powierzchni 0,6440 ha, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadził księgę wieczystą nr (...).

Z nieruchomości tej wydzielono również działkę nr (...) o powierzchni 0,2000 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Dowody: odpis zupełny z księgi wieczystej nr (...) (k. 12-19v);

odpis zupełny z księgi wieczystej nr (...) (k. 20-28).

W dniu 3 marca 2008 r. W. T. i M. M. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży wieczystego użytkownika nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze (...), obręb 9 miasta G., położonej w G. przy ul. (...) (...), o powierzchni 0,6440 ha, dla których Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadził księgę wieczystą o ówczesnym numerze księgi wieczystej KW (...).

W § 2 tej umowy ustalono, że sprzedaż wieczystego użytkownika działki nastąpi w terminie 6 miesięcy od uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości na planowane funkcje całej nieruchomości, a termin ten może ulec przedłużeniu o ewentualną zwłokę w postępowaniu administracyjnym w sprawie podziału działki nr (...).

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży wieczystego użytkownika nieruchomości z dnia 3 marca 2008 r. (k. 29).

W dniu 14 kwietnia 2008 r. W. T. zawarł z M. M. umowę dzierżawy nieruchomości. Przedmiotem dzierżawy była zgodnie z § 1 umowy działka numer (...), o powierzchni 0,6440 ha, położona w G. przy ul. (...) (...), zabudowana trzema garażami murowanymi, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadził księgę wieczystą o numerze (...).

W § 2 ust. 1 czynsz miesięczny ustalono na kwotę 500 zł netto, powiększoną o podatek VAT. W umowie zapisano, że czynsz obejmuje podatek od nieruchomości i opłaty za jej wieczyste użytkowanie, bez ewentualnych kosztów związanych z przyszłą infrastrukturą techniczną działki.

W § 3 wskazano, iż umowa zostaje zawarta na czas określony, od 14 kwietnia 2008 r. do zawarcia umowy właściwej, co nastąpi zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości.

Dowód: umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 14 kwietnia 2008 r. (k. 30).

Intencją stron zawierających umowę dzierżawy było, że stosunek dzierżawy będzie trwał do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej, zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży prawa wieczystego użytkownika nieruchomości, zawartej dnia 3 marca 2008 r. strony nie rozważały sytuacji, w której nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, takiego przebiegu wydarzeń w ogóle nie przewidywały.

Dowody: przesłuchanie powoda W. T. (k.159v-160, 161);

przesłuchanie pozwanego M. M. (k. 160,161).

W dniu 19 marca 2008 r. Burmistrz Gminy G. wydał decyzję nr (...) ((...)), na mocy której ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw(...), na terenie części działek nr (...).

W dniu 22 października 2008 r. Burmistrz Gminy G. wydał decyzję ((...) (...) - (...)) w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położonej w obrębie numer 9 miasta G., przy ul. (...) (...), zatwierdzając podział działki numer (...) o powierzchni 0,6440 ha, stanowiącej własność Gminy G., w wieczystym użytkowaniu W. T., dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Zgodnie z tą decyzją powstały działki o numerach: (...) o powierzchni 0,2000 ha oraz (...) o powierzchni 0,4440 ha.

Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 5 listopada 2008 r.

Dowody: decyzja nr(...) Burmistrza Gminy G. z dnia 19 marca 2008 r. (k. 31-32);

decyzja Burmistrza Gminy G. z dnia 22 października 2008 r. (k.33-33v).

M. M. począwszy od miesiąca lutego 2009 r. przelewał należność za czynsz na rachunek bankowy W. T..

W 2009 roku były przelewane kwoty w wysokości po 610 zł, w następujących datach: 2 lutego, 10 marca, 15 czerwca, 8 października, 6 grudnia.

Dowody: potwierdzenia wygenerowane elektronicznie z 2009 r. (k.198-102).

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Dnia 26 listopada 2009 r. w kancelarii notarialnej w S. przy ulicy (...), przed notariuszem C. P., stawił się W. T.. Notariusz sporządził w formie aktu notarialnego „Protokół stawiennictwa jednej strony i niestawiennictwa drugiej”, w którym zapisano, że stawający oświadczył, iż na dzień 26 listopada 2009 r. na godzinę 10⁰⁰ wezwał M. M. do tutejszej kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy sprzedaży wieczystego użytkownika niezabudowanej działki nr (...). Notariusz stwierdził, że M. M. do godziny 11.00 nie stawił się w kancelarii.

Dowód: protokół stawiennictwa jednej strony i niestawiennictwa drugiej(k.34).

Pismem z dnia 30 grudnia 2009 r. W. T. oświadczył M. M., że w związku z rozwiązaniem przedwstępnej umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkownika nieruchomości - działki nr (...), o powierzchni 4440 m², przesyła w załączeniu fakturę korygującą na wpłaconą zaliczkę. Po jej podpisaniu i zwrocie W. T. zobowiązał się przelać całą należność na wskazane konto.

W piśmie tym poinformował również, że jeżeli M. M. nadal jest zainteresowany użytkowaniem przedmiotowego terenu, to gotów jest kontynuować umowę dzierżawy, lecz od 1 stycznia 2010 r. na urynkowanych warunkach.

Do pisma załączono dwa egzemplarze aneksu nr (...) do umowy dzierżawy nieruchomości zawartej w dniu 14 kwietnia 2008 r., oraz fakturę VAT – korektę nr 3/08, dotyczącą zaliczki na poczet ceny sprzedaży wieczystego użytkownika nieruchomości.

Projekt aneksu nr (...) do umowy dzierżawy nieruchomości zakładał, że przedmiotem dzierżawy będzie nieruchomość składająca się z dwóch działek: niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 4.440 m⁽²⁾, oraz zabudowanej trzema garażami murowanymi działki nr (...) o powierzchni 2.000 m⁽²⁾, co daje łącznie 6.444 m⁽²⁾. Ponadto projekt zakładał, że czynsz najmu strony określają na kwotę 1 zł m⁽²⁾ netto, co daje sumę 6.444 zł, powiększoną o obowiązujący podatek VAT. Należności z tytułu czynszu miały być regulowane z góry do dnia piętnastego danego miesiąca.

Pismem z dnia 23 marca 2010 r. W. T. poinformował M. M., że w związku nieprzystąpieniem w ubiegłym roku do transakcji zakupu działki numer (...), co spowodowało wygaśnięcie w dniu 31 grudnia 2009 r. umowy dzierżawy nieruchomości położonej w G., tj. dwóch działek o numerach (...), stanowiącej dawną działkę numer (...), przy jednoczesnej odmowie zawarcia nowej umowy, wyzywa M. M. do opuszczenia nieruchomości w terminie do 15 kwietnia 2010 r. Jednocześnie poinformował, że dotychczasowe wpłaty w miesięcznej wysokości 610 zł są księgowane na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, którego wysokość zostanie ustalona po wydaniu zajmowanych działek.

Pismo to zostało wysłane pocztą dnia 24 marca 2009 r.

Dowody: pismo z 30.12.2009 r. z fakturą korygującą oraz aneksem nr (...) (k. 35-36 v);

pismo z 23.03.2010 r. z pocztowym potwierdzeniem nadania (k. 37).

W dniu 31 sierpnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie VIII GC 115/10 wydał wyrok, którym oddalił złożony 18 marca 2008 r. pozew M. M. przeciwko W. T. o zapłatę kwoty 356.072 zł, tytułem odszkodowania w związku z niewykonaniem umowy przedwstępnej, to jest niezawarciem umowy przyrzeczonej (podstawą prawną tego roszczenia był art. 390 § 1 k.c.). Powodem oddalenia powództwa oddalenia było m.in. ustalenie, że to M. M. nie przystępując do umowy w wyznaczonym przez drugą stronę terminie nie wykonał obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku stwierdził między innymi, że pozwany W. T. nie ma racji, iż umowa przedwstępna z dnia 3 marca 2008 r. została rozwiązana po bezskutecznym upływie określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, podobnie jak nie ma racji, że została rozwiązana umowa dzierżawy (mowa jest w niej o jej obowiązywaniu do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, tymczasem to zdarzenie nie nastąpiło).

Dowody: wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie VIII GC 115/10 z uzasadnieniem (k.38-48).

Między stronami cały czas trwał spór co do tego, czy wobec niepodpisania umowy przyrzeczonej zawarta w dniu 14 kwietnia 2008 r. umowa dzierżawy nieruchomości nadal wiąże strony, czy też wygasła.

W. T. uważał, że umowa wygasła w dniu 31 grudnia 2009 r., co oświadczył w adresowanym do M. M. piśmie, datowanym na 23 marca 2010 r.

M. M. z kolei stał na stanowisku, że umowa dzierżawy wiąże, dlatego też płacił należność za czynsz, w wysokości określonej umową dzierżawy. Przeświadczenie o istnieniu stosunku dzierżawy opierał na tym, że Sąd Okręgowy w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie VIII GC 115/10 dokonał wykładni § 3 umowy dzierżawy, w wyniku której stwierdził, że umowa ta wiąże nadal.

Dowody: przesłuchanie powoda W. T. (k.159v-160, 161);

przesłuchanie pozwanego M. M. (k. 160, 161);

piśmo z 23.03.2010 r. (k. 37);

potwierdzenia wygenerowane elektronicznie (k.103-135).

M. M. płacąc za czynsz określony umową dzierżawy od stycznia 2010 r. przelewał na rachunek bankowy W. T. bądź to kwotę czynszu dzierżawy za jeden miesiąc, bądź za dwa kolejne miesiące. W poleceniach przelewu wskazywany był tytuł wpłaty: zapłata za dzierżawę, w tytule wpłaty podawany był również numer działki: 64/1, jej powierzchnia oraz miesiące, za które dokonywana była wpłata. Kolejne wpłaty, po wpłatach dokonanych w 2009 r., zostały dokonane w następujących datach:

- 1.220 zł dnia 22 lutego 2010 r. – za miesiąc styczeń i luty 2010 r.
- 610 zł dnia 9 marca 2010 r. – za miesiąc marzec 2010 r.
- 1.220 zł dnia 7 maja 2010 r. – za miesiąc kwiecień i maj 2010 r.
- 610 zł dnia 14 czerwca 2010 r. – za miesiąc czerwiec 2010 r.
- 610 zł dnia 12 lipca 2010 r. – za miesiąc lipiec 2010 r.
- 610 zł dnia 17 sierpnia 2010 r. – za miesiąc sierpień 2010 r.
- 1.220 zł dnia 23 września 2010 r. – za miesiące wrzesień i październik 2010 r.
- 1.220 zł dnia 12 listopada 2010 r. – za miesiące listopad i grudzień 2010 r.

- 1.220 zł dnia 13 stycznia 2011 r. – za styczeń i luty 2011 r.
- 1.232,20 zł dnia 10 marca 2011 r. – za marzec i kwiecień 2011 r.
- 1.232,20 zł dnia 6 czerwca 2011 r. – za maj i czerwiec 2011 r.
- 1.232,20 zł dnia 5 lipca 2011 r. – za lipiec i sierpień 2011 r.
- 1.230 zł dnia 7 września 2011 r. – za wrzesień i październik 2011 r.
- 1.230 zł dnia 15 listopada 2011 r. – za listopad i grudzień 2011 r.
- 1.230 zł dnia 10 stycznia 2012 r. – za styczeń i luty 2012 r.
- 1.230 zł dnia 12 marca 2012 r. – za marzec i kwiecień 2012 r.
- 1.230 zł dnia 16 maja 2012 r. – za maj i czerwiec 2012 r.
- 1.230 zł dnia 11 lipca 2012 r. – za lipiec i sierpień 2012 r.
- 1.230 zł dnia 10 września 2012 r. – za wrzesień i październik 2012 r.
- 1.230 zł dnia 5 listopada 2012 r. – za listopad i grudzień 2012 r.
- 1.230 zł dnia 3 stycznia 2013 r. – za styczeń i luty 2013 r.
- 1.230 zł dnia 4 marca 2013 r. – za marzec i kwiecień 2013 r.
- 1.230 zł dnia 26 czerwca 2013 r. – za maj i czerwiec 2013 r.
- 1.230 zł dnia 26 czerwca 2013 r. – za lipiec i sierpień 2013 r.
- 1.230 zł dnia 10 września 2013 r. – za wrzesień i październik 2013 r.
- 1.230 zł dnia 6 listopada 2013 r. – za listopad i grudzień 2013 r.
- 1.230 zł dnia 12 stycznia 2014 r. – za styczeń i luty 2014 r.
- 1.230 zł dnia 10 marca 2014 r. – za marzec i kwiecień 2014 r.
- 1.230 zł dnia 8 maja 2014 r. – za maj i czerwiec 2014 r.
- 1.230 zł dnia 9 lipca 2014 r. – za lipiec i sierpień 2014 r.
- 1.230 zł dnia 11 września 2014 r. – za wrzesień i październik 2014 r.
- 1.230 zł dnia 14 listopada 2014 r. – za listopad i grudzień 2014 r.
- 1.230 zł dnia 12 stycznia 2015 r. – za styczeń i luty 2015 r.

Dowody: potwierdzenia wygenerowane elektronicznie (k.103-135).

Pismem z dnia 16 stycznia 2012 r. W. T. wezwał M. M. do wydania nieruchomości – tj. dwóch działek o numerach (...), w terminie od dnia 1 lutego 2012 r., ponadto wezwał do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości począwszy od stycznia 2010 r. wraz z odsetkami ustawowymi, w kwocie 197.257,20 zł, w terminie do dnia 31 stycznia 2012 r.

W piśmie tym poinformował, że proponowana uprzednio, korzystniejsza niż stawki rynkowe, stawka czynszu dzierżawnego wynosi 1 zł netto za 1 m² gruntu, zatem kwota 6.444 zł miesięcznie stanowi podstawę do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pismem z dnia 15 marca 2012 r. W. T. oświadczył, że kwestionuje twierdzenia M. M. zawarte w piśmie z 26 stycznia 2012 r. i po raz kolejny wzywa do wydania części nieruchomości, to jest działki o numerze (...), jednocześnie podtrzymując możliwość użytkowania pozostałego terenu, to jest działki o numerze (...), pod warunkiem zawarcia odpowiedniej umowy jej dzierżawy lub sprzedaży.

Dowody: pismo z dnia 16.01.2012 r. (k. 49);

pismo z dnia 15.03.2012 r. (k. 50).

W maju 2013 r. M. M. wydał W. T. nieruchomość gruntową, zabudowaną trzema garażami murowanymi, o powierzchni 2.000 m², obejmującą działkę o numerze (...). Na działce tej W. T. zbudował stację paliw.

Fakty niesporne.

W dniu 15 października 2013 r. W. T. złożył w Sądzie Rejonowym w Goleniowie wniosek o zawiązanie M. M. do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kwoty 381.017,88 zł z tytułu bezumownego korzystania z działek o numerach (...), za okres od stycznia 2010 r. do października 2013 r. włącznie. W piśmie tym wskazano, że powierzchnia działek wynosi odpowiednio 0,4440 ha oraz 0,2000 ha, wnioskodawca proponował czynsz za obydwie działki w wysokości 6.444 zł (w wysokości 1zł /m⁽²⁾ miesięcznie), takiej też kwoty, powiększonej o podatek VAT, domagał się za okres od stycznia 2010 r. do maja 2013 r., z kolei od maja 2013 r. do października 2013 r. włącznie domagał się czynszu w wysokości 4.440 zł, powiększonej o podatek VAT. Wyliczona kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za każdy miesiąc została pomniejszona o kwotę 500 zł powiększoną o podatek VAT.

Sąd Rejonowy w Goleniowie, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą I Co 1666/13, wyznaczył posiedzenie jawne w sprawie o zawiązanie do próby ugodowej na dzień 29 listopada 2013 r. W protokole posiedzenia odnotowano, że osobiście stawił się zarówno wnioskodawca jak i przeciwnik, odnotowano także, że Przewodniczący stwierdził, iż do ugody nie doszło. W protokole znajduje się zapis, że pełnomocnik przeciwnika oświadczył, iż M. M. nie czuje się odpowiedzialny do zapłaty żadnej kwoty związanej z bezumownym korzystaniem z działek, proponował natomiast ugodę dotyczącą rozliczenia nakładów i zapłaty odstepnego.

Dowody: zawiązanie do próby ugodowej z dnia 10 października 2013 r. (k. 52);

protokół posiedzenia jawnego w sprawie I Co 1666/13 (k.53).

W 2014 r. W. T. złożył w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie pozew żądając nakazania pozwanemu M. M., aby wydał mu zajmowaną nieruchomość – działkę nr (...) o powierzchni 0,4440 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Pozew został doręczony pozwanemu M. M. w dniu 16 października 2014 r.

Fakty niesporne.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie uwzględnił powództwo W. T. wyrokiem z dnia 20 stycznia 2015 r.

Apelację od wyroku wywiódł M. M. zaskarżając orzeczenie w całości i wnosząc o jego zmianę ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. W apelacji pozwany M. M. wskazał na błędnie przeprowadzoną – jego zdaniem - wykładnię zapisów umowy i tym samym naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 65 § 2 k.c. Zdaniem M. M. umowa dzierżawy jest tak skonstruowana, że nie może powodować problemów interpretacyjnych. Umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony (do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, w wykonaniu umowy

przedwstępnej zawartej przez strony w dniu 3 marca 2008 r.). Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego podkreślił, że termin końcowy umowy zawartej na czas oznaczony nie musi być wskazanie co do dnia, lecz można go określić zdarzeniem, którego nastąpienie konkretnej sytuacji przewidują umawiające się strony. W dalszym podkreślił, iż zawierając umowy dzierżawy dla obu stron postępowania nastąpi nie zdarzenia, określającego termin końcowy dzierżawy, było oczywiście pewne.

M. M. w apelacji podkreślił, że między stronami toczyło się już postępowanie przed Sądem Okręgowym w Szczecinie (sprawa VIII GC 115/10), przy czym Sąd ten wydając wyrok wyraźnie zaznaczył, że błędny jest stanowisko jakoby łączące strony umowy – przedwstępna i dzierżawy – uległy rozwiązaniu, a contrario umowy te wiążą nadal. Pozwany kierując się wykładnią dokonaną przez Sąd Okręgowy w Szczecinie uznawał więc, że umowa dzierżawy wiąże nadal.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 11 czerwca 2015 r., w sprawie VIII Ga 148/15, oddalił apelację pozwanego M. M.. Sąd Okręgowy wydając wyrok jako Sąd drugiej instancji dokonał wykładni spornych zapisów umownych i w ostateczności uznał, że umowa dzierżawy została zawarta na czas określony, który jednak nie był wyznaczony datą zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz datą, do której umowa ta miała być zawarta zgodnie z umową przedwstępną. W rezultacie Sąd odwoławczy uznał, że z chwilą uzyskania wymienionych w pozwie decyzji doszło do konkretyzacji treści umowy przedwstępnej jeśli chodzi o termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Zauważył również, że w toku sprawy nie było kwestionowane, że termin ten upłynął bezskutecznie z dniem 22 maja 2009 r., a związku z tym – w ocenie tego Sądu – należało uznać, że po upływie tego terminu ustał stosunek dzierżawy. Odnosząc się do uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w sprawie VIII GC 115/10 zaznaczył, że orzeczenie to istotnie zawiera odmienną wykładnię postanowienia § 3 umowy dzierżawy, jednak nie została jednak ona poparta szerszym uzasadnieniem, a nadto dokonano jej na tle zasadniczych dla tamtego postępowania rozważań i jako taka nie mogła wpływać na ocenę materiału procesowego w sprawie VIII Ga 148/15.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie VIII Ga 148/15 z uzasadnieniem (k.54-66.)

Nieruchomość obejmującą działkę (...) M. M. wydał w dniu 1 lipca 2015 r., a więc po wydaniu wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie VIII Ga 148/15 (co nastąpiło dnia 11 czerwca 2015 r.). Z czynności tej sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez obie strony.

Ostatnią wpłatę z tytułu dzierżawy działki – za miesiące styczeń i luty 2015 r. – M. M. przelał na rachunek bankowy W. T. przed wydaniem wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie sprawie XI GC 885/14, tj. dnia 12 stycznia 2015 r. Po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy wpłaty ze strony M. M. nie były już dokonywane.

Dowody: protokół zdawczo-odbiorczy z 1.07.2015 r. (k. 67);

wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wpłaty z 12.01.2015 r. (k.135).

Pismem z dnia 6 lipca 2015 r. W. T. wezwał M. M. do zapłaty, w terminie do dnia 20 lipca 2015 r., zaległego wynagrodzenia w wysokości 514.287,60 zł (418.120 zł netto) za bezumowne korzystanie z nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), o powierzchni 0,4440 ha, za okres od 22 maja 2009 r. do 1 lipca 2015 r., oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), o powierzchni 0,2000 ha, za okres od 22 maja 2009 r. do 1 maja 2013 r. W wezwaniu wskazano, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie została wyliczona według stawki 1 zł/m². Jednocześnie W. T. zadeklarował uwzględnienie poniesionych przez M. M. nakładów poniesionych na te nieruchomości. Wezwał również do przedstawienia dokumentów potwierdzających wysokość tych nakładów do 15 lipca 2015 r.

Do pisma załączona została faktura proforma na kwotę 514.287,60 zł brutto (418.120 zł netto).

Dowód: wezwanie z dnia 6 lipca 2015 r. z załącznikami fakturą proforma (k. 68-69).

W piśmie z dnia 10 lipca 2015 r. pełnomocnik M. M. wskazał, że w związku ze zmianą siedziby nie jest w stanie w tak krótkim czasie zgromadzić żądanej dokumentacji. Oświadczył więc, że przekaże stosowne dokumenty obrazujące wydatki i nakłady na nieruchomości W. T. niezwłocznie po ich zgromadzeniu, ale postara się by nie było to później niż do dnia 31 lipca 2015 r.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 10 lipca 2015 r. (k. 70).

W. T. w wiadomości mailowej z dnia 14 lipca 2015 r. wskazał, że deklaruje potrącenie wyłącznie wymienionych w jego piśmie środków trwałych w postaci ogrodzenia, przyłączy i bramy bez rozszczonej wcześniej robót ziemnych, wycinek i utwardzania nawierzchni działki. Podniósł również, że zmiana siedziby firmy nie jest okolicznością, usprawiedliwiającą niedotrzymanie zaproponowanego przez niego terminu.

Dowód: wiadomość mailowa z dnia 14 lipca 2015 r. (k. 70 v)

Wartość rynkowa miesięcznego czynszu dzierżawnego dla nieruchomości obejmującej dwie działki (działka nr (...)440 m⁽²⁾ oraz działka nr (...)000 m⁽²⁾), o łącznej powierzchni 6.440 m⁽²⁾, w okresie od maja 2011 r. maja 2013 r., wynosi 0,55 zł/m⁽²⁾ miesięcznie, co w sumie daje kwotę 3.542 zł miesięcznie.

Wartość rynkowa miesięcznego czynszu dzierżawnego dla nieruchomości obejmującej działkę o numerze (...) i powierzchni 4440 m², w okresie od czerwca 2013 r. do czerwca 2015 r. wynosi 0,58 zł/m² miesięcznie, co w sumie daje kwotę 2.575,20 zł miesięcznie.

Dowody: opinia biegłego sądowego G. K. (k. 173-199);

opinia uzupełniająca z załącznikami: wydruki z ksiąg wieczystych oraz „Wyciąg z rejestru cen i wartości nieruchomości” (k. 252-358);

ustne wyjaśnienie opinii złożonej na piśmie (k. 242-243v,125);

załącznik do protokołu oraz ustne wyjaśnienie opinii (k. 318#319, 320-321, 322).

Sąd zważył, co następuje:

Powód w niniejszej sprawie domagał się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia za to, że ten bez tytułu prawnego korzystał z nieruchomości (której powód był użytkownikiem wieczystym) położonej w G. i oznaczonej pierwotnie jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 6.440 m⁽²⁾, a po jej podziale jako działki nr (...), w wysokości 1 zł/m⁽²⁾ miesięcznie – w łącznej kwocie 269.450,35 zł, wraz z liczonymi w stosunku rocznym odsetkami w wysokości ustawowej. Na żądaną kwotę według powoda składały się następujące należności wyliczone z uwzględnieniem wskazanej stawki oraz powierzchni nieruchomości znajdującej się wówczas w posiadaniu pozwanego:

- 5.890,35 zł za maj 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 maja 2011 r.,
- 6.440 zł za czerwiec 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 czerwca 2011 r.,
- 6.440 zł za lipiec 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 lipca 2011 r.,
- 6.440 zł za sierpień 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 sierpnia 2011 r.,
- 6.440 zł za wrzesień 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 września 2011 r.,
- 6.440 zł za październik 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 października 2011 r.,
- 6.440 zł za listopad 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 listopada 2011 r.,

- 6.440 zł za grudzień 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 grudnia 2011 r.,
- 6.440 zł za styczeń 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 stycznia 2012 r.,
- 6.440 zł za luty 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 lutego 2012 r.,
- 6.440 zł za marzec 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 marca 2012 r.,
- 6.440 zł za kwiecień 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 kwietnia 2012 r.,
- 6.440 zł za maj 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 maja 2012 r.,
- 6.440 zł za czerwiec 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 czerwca 2012 r.,
- 6.440 zł za lipiec 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 lipca 2012 r.,
- 6.440 zł za sierpień 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 sierpnia 2012 r.,
- 6.440 zł za wrzesień 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 września 2012 r.,
- 6.440 zł za październik 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 października 2012 r.,
- 6.440 zł za listopad 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 listopada 2012 r.,
- 6.440 zł za grudzień 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 grudnia 2012 r.,
- 6.440 zł za styczeń 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 stycznia 2013 r.,
- 6.440 zł za luty 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 lutego 2013 r.,
- 6.440 zł za marzec 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 marca 2013 r.,
- 6.440 zł za kwiecień 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 kwietnia 2013 r.,
- 4.440 zł za maj 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 maja 2013 r.,
- 4.440 zł za czerwiec 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 czerwca 2013 r.,
- 4.440 zł za lipiec 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 lipca 2013 r.,
- 4.440 zł za sierpień 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 sierpnia 2013 r.,
- 4.440 zł za wrzesień 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 września 2013 r.,
- 4.440 zł za październik 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 października 2013 r.,
- 4.440 zł za listopad 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 listopada 2013 r.,
- 4.440 zł za grudzień 2013 r. z odsetkami liczonymi od 11 grudnia 2013 r.,
- 4.440 zł za styczeń 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 stycznia 2014 r.,
- 4.440 zł za luty 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 lutego 2014 r.,
- 4.440 zł za marzec 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 marca 2014 r.,
- 4.440 zł za kwiecień 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 kwietnia 2014 r.,

- 4.440 zł za maj 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 maja 2014 r.,
- 4.440 zł za czerwiec 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 czerwca 2014 r.,
- 4.440 zł za lipiec 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 lipca 2014 r.,
- 4.440 zł za sierpień 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 sierpnia 2014 r.,
- 4.440 zł za wrzesień 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 września 2014 r.,
- 4.440 zł za październik 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 października 2014 r.,
- 4.440 zł za listopad 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 listopada 2014 r.,
- 4.440 zł za grudzień 2014 r. z odsetkami liczonymi od 11 grudnia 2014 r.,
- 4.440 zł za styczeń 2015 r. z odsetkami liczonymi od 11 stycznia 2015 r.,
- 4.440 zł za luty 2015 r. z odsetkami liczonymi od 11 lutego 2015 r.,
- 4.440 zł za marzec 2015 r. z odsetkami liczonymi od 11 marca 2015 r.,
- 4.440 zł za kwiecień 2015 r. z odsetkami liczonymi od 11 kwietnia 2015 r.,
- 4.440 zł za maj 2015 r. z odsetkami liczonymi od 11 maja 2015 r.,
- 4.440 zł za czerwiec 2015 r. z odsetkami liczonymi od 11 czerwca 2015 r.

Jednocześnie powód wyjaśniał, że dochodzone przez niego roszczenie stanowi jedynie część z całej przysługującej mu należności w kwocie 514.287,60 zł brutto (418.120 zł netto) za okres od 22 maja 2009 r. do 30 czerwca 2015 r., albowiem w pozostałym zakresie zaspokoił swoją wierzytelność, czy to w drodze potrącenia z przeciwstawnymi wierzytelnościami pozwanego z tytułu nakładów, czy to zarachowując wpłaty dobrowolnie dokonywane przez pozwanego.

Sąd tym samym będąc związanym zakresem żądania pozwu – stosownie do wyrażonego art. 321 § 1 k.p.c. zakazu *ne eat iudex ultra petita partium et ultra petita non cognoscitur* – nie rozstrzygał o ewentualnie przysługującej powodowi należności ponad kwotę 269.450,35 zł z odsetkami ustawowymi za okres od maja 2011 r. do czerwca 2015 r. włącznie, naliczanymi w przedstawiony przez powoda sposób. Sąd jest związany zakresem żądania powoda oraz zakreśloną przez niego podstawą faktyczną żądania, jednocześnie nie jest związany wskazaną przez powoda podstawą prawną roszczenia, albowiem do dokonywanej przez Sąd subsumcji należy ocena roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jeżeli mają oparcie w ustalonych faktach. Ukierunkowanie postępowania wskazaniem przez powoda podstawy prawnej żądania nie prowadzi do formalnego związania sądu podaną podstawą zwłaszcza wtedy, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej. Przyjęcie zaś przez Sąd innej podstawy prawnej orzeczenia nie stanowi ani wyjścia ponad żądanie określone w art. 321 § 1 k.p.c., ani dokonania rozstrzygnięcia o innym przedmiocie żądania niż wskazany przez powoda [por. postanowienie SN z 20.05.2015 r. w sprawie I CZ 44/15; A. G.-B., Kodeks postępowania cywilnego. T. K.. Art. 1-729, W. 2015, komentarz do art. 321 k.p.c., L.].

Mając powyższe na uwadze oraz dokonując analizy przedstawionej przez powoda podstawy faktycznej jego roszczenia i sposobu w jaki sformułował swoje żądanie, przyjmując trzeba, iż podstawy prawnej roszczenia powoda – wbrew temu co sugerował pozwany w odpowiedzi na pozew i do czego odniósł się powód w dalszym toku procesu – nie stanowił art. 471 k.c., a tym samym powód nie dochodził swojego roszczenia w niniejszej sprawie według reżimu odpowiedzialności kontraktowej, albowiem trzeba zauważyć, że w żadnym miejscu pozwu (a zwłaszcza jego uzasadnienia) nie wskazał, ażeby żądana przezeń kwota miała stanowić odszkodowanie, jak też nie podnosił twierdzeń co do tego, w jaki sposób

szkoda ta miałyby się przejawiać – przeciwnie odwoływał się do pojęć takich jak „wynagrodzenie”, czy „należność za bezumowne korzystanie”, jak również do (jego zdaniem) rynkowej stawki czynszu, jaki byłby należny za dzierżawę spornej nieruchomości.

Należało zatem uznać, że powód w niniejszej sprawie dochodził od pozwanego tzw. roszczeń uzupełniających związanych z ochroną własności, uregulowanych przepisami prawa rzeczowego – tj. art. 224 i art. 225 k.c. odpowiednio w przypadku roszczeń wobec posiadacza pozostającego w dobrej albo w złej wierze oraz odpowiednio do art. 230 k.c. do roszczeń wobec posiadacza zależnego – stosowanych analogicznie do ochrony prawa użytkownika wieczystego [por. postanowienie SN z 17.01.1974 r. w sprawie III CRN 316/73, OSNCP z 1974 r. nr 11, poz. 197].

Art. 224 § 1 k.c. stanowi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie z § 2 wskazanego przepisu od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Stosownie zaś do art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Podstawą prawną roszczenia właściciela (użytkownika wieczystego) wobec posiadacza tak samoistnego jak i zależnego (stosownie do art. 230 k.c.) o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (nieruchomości) będzie – w zależności od tego, czy posiadacz pozostawał w dobrej czy w złej wierze – bądź to art. 224 § 2 k.c., bądź art. 225 k.c. Podstawowa różnica w zakresie odpowiedzialności posiadacza na podstawie tych przepisów w zależności od tego, czy pozostawał on w dobrej, czy w złej wierze, sprowadza się natomiast do tego, że posiadacz rzeczy w dobrej wierze zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z niej dopiero od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.), podczas gdy na posiadaczu w złej wierze obowiązek taki ciąży przez cały okres posiadania przez niego rzeczy w złej wierze (art. 225 k.c.).

Powód stał w toku niniejszej sprawy na stanowisku, że pozwany był w określonym stanie faktycznym sprawy od 22 maja 2009 r. do 1 lipca 2015 r. posiadaczem zależnym spornej nieruchomości (początkowo o powierzchni 6.440 m², później – 4.440 m²), który władał nią jak dzierżawca, i pozostawał w złej wierze, wobec czego zobowiązany był – jego zdaniem – do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości za cały wskazany okres tego korzystania z rzeczy, z zastrzeżeniem, że powód domagał się jego zapłaty jedynie za okres od maja 2011 r. do czerwca 2015 r. włącznie i uwzględniał wydanie działki nr (...) o powierzchni 2.000 m² przez pozwanego w maju 2013 r.

Pozwany podejmując obronę przed dochodzeniem roszczenia przez powoda w pierwszej kolejności podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda co do zapłaty 121.810,36 zł z odsetkami w wysokości ustawowej, na które składały się następujące kwoty:

- 5.890,35 zł za maj 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 maja 2011 r.,
- 6.440 zł za czerwiec 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 czerwca 2011 r.,
- 6.440 zł za lipiec 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 lipca 2011 r.,
- 6.440 zł za sierpień 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 sierpnia 2011 r.,

- 6.440 zł za wrzesień 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 września 2011 r.,
- 6.440 zł za październik 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 października 2011 r.,
- 6.440 zł za listopad 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 listopada 2011 r.,
- 6.440 zł za grudzień 2011 r. z odsetkami liczonymi od 11 grudnia 2011 r.,
- 6.440 zł za styczeń 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 stycznia 2012 r.,
- 6.440 zł za luty 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 lutego 2012 r.,
- 6.440 zł za marzec 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 marca 2012 r.,
- 6.440 zł za kwiecień 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 kwietnia 2012 r.,
- 6.440 zł za maj 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 maja 2012 r.,
- 6.440 zł za czerwiec 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 czerwca 2012 r.,
- 6.440 zł za lipiec 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 lipca 2012 r.,
- 6.440 zł za sierpień 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 sierpnia 2012 r.,
- 6.440 zł za wrzesień 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 września 2012 r.,
- 6.440 zł za październik 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 października 2012 r.,
- 6.440 zł za listopad 2012 r. z odsetkami liczonymi od 11 listopada 2012 r.

Następnie wdając się w spór pozwany zakwestionował zasadność żądania całego dochodzonego pozewem roszczenia, albowiem uważał, iż przez cały ten okres strony łączyła umowa dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r., zgodnie z którą opłacał na rzecz pozwanego umówiony czynsz dzierżawny w wysokości 500 zł miesięcznie, powiększonej o należny podatek VAT, na co przedstawił dowody w postaci wygenerowanych elektronicznie z systemu teleinformatycznego banku potwierdzeń przelewów (opisane w części obejmującej ustalenia faktyczne).

Nie kwestionował jednocześnie ani tego, że w maju 2013 r. dobrowolnie wydał działkę nr (...) o powierzchni 2.000 m⁽²⁾, ani tego, że 16 października 2014 r. doręczono mu pozew powoda o wydanie działki nr (...) o powierzchni 4.440 m⁽²⁾, ani wreszcie tego, że po prawomocnym przegraniu procesu windykacyjnego 1 lipca 2015 r. wydał powodowi działkę nr (...).

Główną osią sporu między stronami na tle stanu faktycznego rozpoznanej sprawy była więc kwestia wykładni § 3 umowy dzierżawy nieruchomości z 14 kwietnia 2008 r. w zw. z § 2 przedwstępnej umowy sprzedaży wieczystego użytkowania nieruchomości z 3 marca 2008 r. Powód konsekwentnie w toku procesu (ale nie przed nim, o czym świadczą pisma przedprocesowe) stał na stanowisku, że umowa dzierżawy przestała wiązać strony 22 maja 2009 r., kiedy to upłynął wskazany w tych postanowieniach umownych termin zawarcia umowy przyrzeczonej (tj. umowy sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 4.400 m² wydzielonej z działki nr (...)). Pozwany natomiast uważał, że umowa dzierżawy została zawarta na okres do zawarcia umowy przyrzeczonej i obowiązuje dopóty, dopóki umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta przez strony. Obie strony powoływały się również na przeciwstawną wykładnię wskazanych postanowień umów, dokonaną przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w uzasadnieniach dwóch wydanych wyroków, tj. w uzasadnieniu wyroku z 31 sierpnia 2010 r. w sprawie VIII GC 115/10 (na które powoływał się pozwany) oraz w uzasadnieniu wyroku z 11 czerwca 2015 r. w sprawie VIII Ga 148/15 (na którym z kolei opierał się powód).

Sąd rozpoznając niniejszą sprawę nie był jednak związany wykładnią, jakiej dokonały Sądy wcześniej orzekające w sprawach VIII GC 115/10 i VIII Ga 148/15, zgodnie bowiem z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami, w obu tych sprawach kwestia wykładni wskazanych postanowień umowy dzierżawy i umowy przedwstępnej była zaś kwestią uboczną, rozpatrywaną obok zasadniczego przedmiotu rozstrzygniętych sporów – w sprawie VIII GC 115/10 roszczenia odszkodowawczego pozwanego w niniejszej sprawie M. M. przeciwko powodowi w niniejszej sprawie W. T. w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej, a w sprawie VIII Ga 148/15 roszczenia windykacyjnego powoda W. T. przeciwko pozwanemu M. M. o wydanie działki nr (...) o powierzchni 4.440 m². Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd wobec tego winien był samodzielnie dokonać na podstawie art. 65 k.c. wykładni spornego postanowienia umowy dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r., zawartego w jej § 3 (co zostanie dokonane niżej).

Mając na uwadze powyższe rozważania wstępne oraz ciężar dowodu ustalony zgodnie z art. 6 k.c. oraz z art. 232 k.p.c. należało uznać, że na powodzie – który dążył do tego, aby wytoczone przez niego powództwo zostało uwzględnione – spoczywał ciężar udowodnienia, że pozwany korzystał we wskazanym okresie ze spornej nieruchomości jako posiadacz zależny, że posiadanie to pozbawione było podstawy prawnej (a zatem, że stron nie łączyła już we wskazywanym okresie umowa dzierżawy), jak również, że pozwany pozostawał w złej wierze (a to z uwagi na zawarte w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary).

W pierwszej kolejności należało jednak odnieść się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia powoda co do kwoty 121.810,36 zł, dochodzonej za okres od maja 2011 r. do listopada 2012 r. wraz z odsetkami w wysokości ustawowej.

Wskazać w tym zakresie trzeba na dwa przepisy regulujące kwestię przedawnienia roszczeń uzupełniających z art. 224 § 2 i z art. 225 k.c., a mianowicie na ustanawiający termin przedawnienia roszczeń na zasadach ogólnych art. 118 k.c. oraz zawierający swoiste uregulowanie art. 229 § 1 k.c.

Zgodnie z pierwszym z tych przepisów jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. W niniejszej sprawie – z uwagi na to, że żądanie przez powoda zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości było związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, należało przyjąć, że dochodzone przez niego roszczenia przedawniały się na zasadach ogólnych z upływem terminu trzyletniego. Nadto termin ten winien być liczony od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność, od której zależy wymagalność, w najwcześniejszym możliwym terminie (stosownie do art. 120 § 1 in fine), biorąc zaś pod uwagę, że roszczenia uzupełniające z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. dotyczą spełnienia świadczenia, którego termin nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, toteż świadczenie to staje się wymagalne z chwilą wezwania do jego spełnienia przez wierzyciela stosownie do art. 455 k.c. Bieg terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości rozpoczyna się więc z każdym kolejnym dniem tego korzystania, gdyż na podstawie art. 120 § 1 in fine k.c. przyjąć trzeba, że roszczenie to stałoby się wymagalne z dniem, w którym uprawniony najwcześniejszym mógłby wezwać o zapłatę wynagrodzenia, a dniem tym jest kolejny dzień korzystania z nieruchomości. Roszczenie powoda powstawałoby zatem w każdym kolejno następującym dniu, a najwcześniejszym dniem następnego powód mógł się domagać zaspokojenia tego roszczenia (wezwać o zapłatę wynagrodzenia).

Z kolei zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Przepis ten stosuje się na mocy art. 230 k.c. odpowiednio do roszczeń wobec posiadacza zależnego, a przez analogię do roszczeń wysuwanych przez użytkownika wieczystego. Zacytowany przepis, odmiennie niż art. 118 k.c., w swojej treści określa również początkową chwilę biegu uregulowanego nim terminu przedawnienia wskazując, że roszczenie przedawnia się z upływem roku od

dnia zwrotu rzeczy – w przypadku niniejszej sprawy od dnia wydania nieruchomości powodowi jako jej użytkownikowi wieczystemu.

Do roszczeń uzupełniających, przewidzianych w art. 224-230 k.c., znajdują więc zastosowane zarówno ogólne reguły przedawniania, jak i art. 229 k.c.. W orzecznictwie przyjęty został pogląd, że swoisty termin przedawniania z art. 229 k.c. ma takie znaczenie, że z upływem roku od zwrotu rzeczy przedawniają się roszczenia, które nie przedawniły się wcześniej na zasadach ogólnych (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171 i z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 44). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r. (II CR 501/80) wskazano, że w okresie jednego roku, oznaczonym w art. 229 § 1 k.c., właściciel może 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.). W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r. (III CZP 21/02) wyjaśniono natomiast, że roszczenia uzupełniające, choć są ściśle związane z samym posiadaniem i powstają tylko w stosunkach pomiędzy właścicielem a posiadaczem, mogą być w zasadzie dochodzone w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu - tylko w stosunkowo krótkim terminie, określonym w art. 229 § 1 k.c. Generalnie rzecz ujmując, trzeba więc stwierdzić, że art. 229 § 1 k.c. nie normuje kwestii wymagalności tych roszczeń, tj. nie określa początku biegu ich przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.), a jedynie skraca wynikające z art. 118 k.c. ogólne terminy przedawnienia. W tym kontekście przepis art. 229 § 1 k.c. nie sanuje roszczeń przedawnionych według zasad ogólnych, natomiast swoją normą restrykcyjną obejmuje roszczenia nie przedawnione w dacie zwrotu rzeczy. Trafnie jest zatem zapatrywanie, że w okresie oznaczonym w art. 229 § 1 k.c. właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały, nie przekraczający terminu przewidzianego w art. 118 k.c., czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171 i z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 44).

Powód bronił się przed zarzutem przedawnienia podnosząc, iż doszło do przerwania jego biegu, z uwagi na zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w dniu 15 października 2013 r. Kwestię przerwania biegu terminu przedawnienia reguluje art. 123 § 1 k.c., przy czym w niniejszej sprawie adekwatne może być zastosowany art. 123 § 1 pkt 1 k.c., zgodnie z którym bieg przedawnienia przerywa się: przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Kwestię dalszego biegu terminu przedawnienia po jego przerwaniu reguluje zaś art. 124 k.c., którego § 1 stanowi, że po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo, a zgodnie z którego § 2 w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Tak we współczesnym, jak i w dawniejszym orzecznictwie zgodnie przy tym przyjmowało się, że zawezwanie do próby ugodowej na podstawie przepisów art. 184 i następnym k.p.c. przerywa bieg terminu przedawnienia zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. [por. uchwała SN z 28.06.2006 r. w sprawie III CZP 42/06, OSNC z 2007 r., Nr 4, poz. 54; wyrok SN z 3.06.1964 r. w sprawie II CR 675/63, OSNCP z 1965 r., Nr 2, poz. 34], jeżeli w jego treści oznaczono wiarygodność co do przedmiotu i rozmiaru żądania [por. wyrok SN z 15.11.2012 r. w sprawie V CSK 515/11, L.]. Zaznaczyć trzeba jednak, że przerwanie biegu przedawnienia w takim przypadku należy oceniać w aspekcie potencjalnym, udzielając odpowiedzi na pytanie, czy dana czynność może doprowadzić do skutku w postaci dochodzenia, ustalenia, zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Powód wniósł o zawezwanie do próby ugodowej pozwanego – jak już wskazano – 15 października 2013 r., zaś postępowanie w tym przedmiocie zakończyło się 29 listopada 2013 r. (wraz z zakończeniem wyznaczonego przez Sąd Rejonowy posiedzenia pojednawczego), wobec czego przerwany termin przedawnienia od następnego dnia zaczął biec na nowo. Zakres roszczenia powoda wobec pozwanego wskazany we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej obejmował przy tym zapłatę kwoty 381.017,88 zł z tytułu bezumownego korzystania z działek o numerach (...), za okres od stycznia 2010 r. do października 2013 r. włącznie, z zaznaczeniem, że roszczenie dotyczy korzystania z działek o powierzchni odpowiednio 0,4440 ha oraz 0,2000 ha, przy uwzględnieniu wynagrodzenia w wysokości 1 zł/m⁽²⁾ miesięcznie powiększonego o VAT, przy czym wyliczona kwota wynagrodzenia za każdy miesiąc została pomniejszona

przez powoda, wzywającego do próby ugodowej, o kwotę 500 zł powiększoną o VAT. W takim też zakresie zawezwanie do próby ugodowej przerwało bieg terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń powoda – a w zakresie żądania pozwu dotyczyło to żądania zapłaty wskazanych przez powoda kwot za okres od 1 maja 2011 r. do 15 października 2013 r.

Mieć też trzeba na uwadze, że pozwany wydał działkę nr (...) o powierzchni 2.000 m² powodowi w maju 2013 r. (biorąc pod uwagę, że za cały ten miesiąc powód nie domagał się zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej działki, należało przyjąć, że pozwany wydał ją 1 maja 2013 r.). Od 2 maja 2013 r. tym samym zaczął biec roczny termin przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z 2.000 m² gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym powoda stosownie do art. 229 § 1 w zw. z art. 230 k.c. Również bieg tego terminu uległ przerwaniu zawezwaniem do próby ugodowej (działka o powierzchni 2.000 m² była objęta zawezwaniem), zaczął on biec na nowo od 30 listopada 2013 r. i upłynął z dniem 30 listopada 2014 r.

Ponieważ pozew został wniesiony w niniejszej sprawie 30 września 2015 r. ewentualne roszczenie powoda o zapłatę przez pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z 2.000 m² działki nr (...), wydzielonej później jako działka (...), uległo przedawnieniu w całości. Zarzutem przedawnienia nie było jednak objęte całe dochodzone przez powoda roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z 2.000 m² działki, ale tylko roszczenie za okres od maja 2011 r. do listopada 2012 r. włącznie. Tym niemniej już sam skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia w tym zakresie był wystarczający do oddalenia w tej części powództwa, tj. co do żądania zapłaty kwoty 37.450,35 zł za okres od 1 maja 2011 r. do 30 listopada 2012 r. za korzystanie z działki o powierzchni 2.000 m².

Zarzut przedawnienia okazał się natomiast niezasadny w całości co do działki gruntu będącej w użytkowaniu wieczystym powoda o powierzchni 4.440 m⁽²⁾, oznaczonej po wydzieleniu jako działka nr (...). W przeciwieństwie do działki oznaczonej później nr (...) została ona wydana przez pozwanego dopiero 1 lipca 2015 r. – po prawomocnym rozstrzygnięciu przez Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwa windykacyjnego wyrokiem z 11 czerwca 2015 r. w sprawie VIII Ga 148/15. Dopiero od 2 lipca 2015 r. zaczął wobec tego biec roczny termin przedawnienia roszczeń uzupełniających z art. 229 § 1 k.c., jednak został przerwany już 30 września 2015 r. wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie.

Wcześniej zaś zawezwanie przez powoda do próby ugodowej nie pozwoliło na upływanie co do tych roszczeń terminu przedawnienia na zasadach ogólnych – zgodnie z art. 118 k.c. (za okres do października 2013 r., takie roszczenia były bowiem objęte wezwaniem do próby ugodowej). Dodać trzeba, że roszczenia od listopada 2013 r. do czerwca 2015 r. również nie przedawniły się, trzyletni termin przedawnienia tych roszczeń nie upłynął bowiem przed datą złożenia pozwu w niniejszej sprawie (30 września 2015 r.).

Jednakże mając na uwadze, że zarzutem przedawnienia objęty był okres od maja 2011 r. do listopada 2012 r., toteż należało stwierdzić, że co do tego okresu w przypadku działki o powierzchni 4.440 m², oznaczonej później w ewidencji nr (...) (a zatem co do kwoty 84.360,01 zł), ewentualne roszczenie powoda nie przedawniło się.

Przechodząc do dalszych rozważań należało ocenić, czy strony przestała łączyć zawarta przez nie 14 kwietnia 2008 r. umowa dzierżawy spornego gruntu – tak jak uważał powód i na czym opierał dochodzone pozwem roszczenie. W tym zakresie należało dokonać wykładni umowy stosownie do art. 65 k.c. i sformułowanej na jego tle tzw. kombinowanej metody wykładni [por. uchwała (7) SN z 29.06.1995 r. w sprawie III CZP 66/95]. Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Z kolei art. 65 § 2 k.c. stanowi, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli sformułowana na podstawie tych przepisów dzieli natomiast proces wykładni na dwie fazy – subiektywną, w której badać należy właśnie zgody zamiar stron oraz to co zgodnie zamierzały osiągnąć, i obiektywną – stosowaną

w przypadku niemożności ustalenia zgodnego zamiaru, a sprowadzającą się do ustalenia, jak przy dochowaniu należytych zabiegów interpretacyjnych przez odbiorcę oświadczenia winien on rozumieć jego treść.

W niniejszej sprawie – z uwagi na to, że kwestia rozumienia § 3 umowy dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r. była w zasadzie główną osią sporu między stronami, które wiele lat przed niniejszym procesem utwierdziły się w swoich stanowiskach i nie zmieniały ich ani o jotę – nie było możliwe ustalenie jaki przyświecał im zgodny zamiar w chwili zawierania tej umowy, toteż należało dokonać jej wykładni obiektywnej.

Na samym początku procesu wykładni zaznaczyć trzeba, że okres, na jaki umowę dzierżawy zawarto, określony w jej § 3, został wyznaczony poprzez odwołanie się do przedwstępnej umowy sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości z 3 marca 2008 r., a mianowicie jej § 2. Zgodnie ze wskazanym postanowieniem umownym strony ustaliły, że sprzedaż użytkownika wieczystego miała nastąpić w terminie 6 miesięcy od uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości na planowane funkcje całej nieruchomości i termin ten mógł ulec przedłużeniu o ewentualną zwłokę w postępowaniu administracyjnym w sprawie podziału działki nr (...). Niesporne było przy tym między stronami, że wszystkie wymagane tym postanowieniem decyzje zostały wydane do 22 października 2008 r. (decyzje Burmistrza Gminy G. z 19 marca 2008 r. – k. 31-32 akt sprawy i z 22 października 2008 r. – k. 33-33v akt sprawy) i wtedy też zaczął biec sześciomiesięczny termin określony § 2 umowy przedwstępnej (liczony stosownie do 112 k.c.), a upłynął on z dniem 22 maja 2009 r. Z kolei § 3 umowy dzierżawy stanowił, że została ona „zawarta na czas określony od 14 kwietnia 2008 r. do zawarcia umowy właściwej, co nastąpi zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży tej nieruchomości z 14 lutego br.” Zaznaczono też, że przedmiot dzierżawy został już dzierżawcy wydany. Postanowienie to zawierało zatem wyraźne odwołanie się do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej określonego umową przedwstępną, a ten skonkretyzował się wraz z uzyskaniem wymienionych wyżej decyzji.

Strony mogą bowiem zawrzeć umowę na czas określony – jak wprost wskazały w umowie dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r. – nie poprzez wskazanie konkretnej daty, z którą stosunek ten ulegnie rozwiązaniu, lecz w sposób mieszany – wyznaczając z jednej strony konieczność zaistnienia określonego zdarzenia stosownie do art. 89 k.c. (w tym przypadku wydania decyzji wspomnianych w § 2 umowy przedwstępnej), z drugiej upływu pewnego czasu od tego zdarzenia stosownie do art. 110 k.c. (w niniejszej sprawie – sześć miesięcy od wydania tych decyzji). Taka mieszana konstrukcja jest jednocześnie aprobowana przez orzecznictwo [por. uzasadnienia postanowienia (7) SN z 22.03.2013 r. w sprawie III CZP 85/12, OSNC z 2013 r. Nr 11, poz. 132 oraz wyroku SN z 30.09.2007 r. w sprawie II CSK 241/07, L.].

Trzeba też wziąć pod uwagę okoliczności jakie towarzyszyły zawarciu umowy dzierżawy, bowiem strony początkowo zakładały, że wymagane decyzje zostaną wydane w krótkim czasie, a sama działka, której użytkowanie wieczyste miało być przedmiotem umowy przyrzeczonej, zostanie od razu wydana pozwanemu. Nie miałby on jednak wówczas żadnego tytułu prawnego do tej nieruchomości, a w konsekwencji znacznie utrudniłoby mu to prowadzenie działalności gospodarczej, stąd strony postanowiły zawrzeć umowę dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r. Co do tego celu umowy dzierżawy – zapewnienia tytułu prawnego do nieruchomości pozwanemu w okresie do zawarcia umowy przyrzeczonej – zresztą zgodni byli zarówno powód, jak i pozwany, w toku przesłuchania na rozprawie w trybie art. 299 k.p.c. Zgodni byli też co do tego, że wówczas nie przewidywali takiej możliwości, ażeby umowa przyrzeczona nie została zawarta.

Wobec tych okoliczności – zwłaszcza ścisłego związku funkcjonalnego z umową przedwstępną – obiektywnie należało przyjąć, że termin rozwiązania umowy dzierżawy nie był wyznaczony przez datę zawarcia umowy przyrzeczonej, ale był to termin, w którym umowa przyrzeczona miała być zgodnie z umową przedwstępną zawarta. Nie sposób bowiem racjonalnie uznać, że umowa dzierżawy zawarta z określeniem symbolicznego w istocie czynszu (nie pokrywającego nawet kosztów podatku od wydzierżawianej nieruchomości i opłaty za jej użytkowanie wieczyste) miałaby obowiązywać nadal, pomimo tego, że przestała łączyć strony umowa przedwstępna, z którą była tak ściśle związana. Umowa przedwstępna przestała zaś łączyć strony wraz z upływem wyznaczonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem z dniem 22 maja 2009 r.

W ocenie Sądu stosunek dzierżawy między stronami ustał więc z dniem 22 maja 2009 r., wraz z niekwestionowanym w sprawie bezskutecznym upływem pierwotnie określonego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z umową

przedwstępna z 3 marca 2008 r. Tym samym wynik wykładni umowy dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r. prowadzi do zaakceptowania stanowiska wyrażonego przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z 11 czerwca 2015 r. w sprawie VIII Ga 148/15, na które powoływał się powód.

Tak dokonana wykładnia spornego postanowienia § 3 umowy dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r. prowadziła w konsekwencji do uznania, że pozwany w okresie od 22 maja 2009 r. do 1 maja 2013 r. korzystał bez tytułu prawnego z nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda o powierzchni 6.440 m², oznaczonej początkowo jako działka nr (...), a następnie jako działki nr (...), a od 1 maja 2013 r. do 1 lipca 2015 r. z nieruchomości o powierzchni 4.440 m² oznaczonej jako działka nr (...). Została wobec tego udowodniona pierwsza z przesłanek odpowiedzialności posiadacza na podstawie czy to art. 224 § 2, czy art. 225 k.c.

W dalszym zakresie ustalenie odpowiedzialności pozwanego z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda wymagało rozstrzygnięcia, czy pozwany pozostawał w dobrej, czy w złej wierze – co z jednej strony determinowało, czy odpowiada on na podstawie art. 224 § 2 k.c., czy na podstawie art. 225 k.c., a z drugiej – na jaki okres rozciąga się jego odpowiedzialność.

Jak już zaznaczono na wstępie rozważań art. 7 stanowi, że jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Przez obalenie domniemania należy rozumieć wykazanie, że stan faktyczny jest inny niż domniemanie nakazuje uznawać, a zatem wykazanie stanu przeciwnego do dobrej wiary – stanu złej wiary – niezbędne do obalenia domniemania jest zatem przeprowadzenie dowodu przeciwieństwa, a nie jest wystarczający dowód przeciwny (podanie w wątpliwość stanu dobrej wiary nie pozwala jeszcze Sądowi dokonać ustalenia innego niż nakazane domniemaniem ustalenie dobrej wiary). Domniemanie z art. 7 k.c. nakazuje wobec tego rozstrzygnąć na korzyść dobrej wiary sytuację, gdy zgromadzony materiał dowodowy nie wystarcza do usunięcia niepewności co do dobrej lub złej wiary. Udowodnienie złej wiary polega przy tym bądź na wykazaniu, że oceniany podmiot wiedział o okolicznościach istotnych z punktu widzenia przepisu chroniącego dobrą wiarę, bądź na wykazaniu, że jego niewiedza o tych okolicznościach jest skutkiem niedbalstwa. Pierwsza droga wymaga zwykle zastosowania domniemań faktycznych w kontekście zachowania się danego podmiotu. Dowód drugiej postaci złej wiary sprowadza się do wykazania, w jakich okolicznościach działała osoba oceniana i na czym polegały w tym przypadku wymogi należytej staranności [por. P. M., w: red. E. G., P. M., Kodeks cywilny. K., W. 2016, L., komentarz do art. 7 k.c.].

Należało przy tym uznać – stosownie do art. 6 k.c. – że to na powodzie spoczywał ciężar obalenia domniemania z art. 7 k.c. wobec pozwanego co do okresu, za który domaga się zapłaty wynagrodzenia. Na gruncie tej sprawy powód ciężarowi temu jednak nie sprostał.

Wskazać trzeba, że przyjęta aktualnie w doktrynie i orzecznictwie definicja dobrej wiary mówi, że jest to usprawiedliwiona nieznanomość prawdziwego stanu rzeczy, zwykle polegającego na istnieniu jakiegoś stosunku prawnego czy prawa. Na pojęcie dobrej wiary składają się zatem trzy elementy: 1) przeświadczenie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego (lub też o ich nieistnieniu); 2) błędność tego przeświadczenia; 3) możliwość usprawiedliwienia błędu w danych okolicznościach. Za złą wiarę uznaje się natomiast znajomość prawdziwego stanu rzeczy oraz nieusprawiedliwioną niewiedzę o tym stanie rzeczy. W złej wierze – według tradycyjnej formuły – jest ten, kto „wie albo powinien wiedzieć”, przy czym „powinien wiedzieć” nie oznacza obowiązku prawnego, ale negatywną ocenę stanu niewiedzy, wyrażającą się w zarzucie, że dana osoba wiedziałaby o prawdziwym stanie rzeczy, gdyby zachowała się należycie. Podział na dobrą wiarę i złą wiarę jest przy tym podziałem dychotomicznym. Wszystkie możliwe stany świadomości podmiotu o określonych w przepisie okolicznościach należy zatem zakwalifikować albo jako dobrą wiarę, albo jako złą wiarę – nie ma stanów pośrednich – kto nie jest w dobrej wierze, ten jest w złej wierze [por. P. M., w: red. E. G., P. M., Kodeks cywilny. K., W. 2016, L., komentarz do art. 7 k.c.]. O złej wierze danego podmiotu będzie rozstrzygało zatem to, że jego niewiedza o istnieniu bądź nieistnieniu jakiegoś prawa wynika z niedołożenia należytej staranności [por. wyrok SN z 9.12.1983 r. w sprawie I CR 362/83, L.; wyrok SN z 23.7.2015 r. w sprawie I CSK 360/14,

L.] Należyta starannością jest zaś staranność ogólnie wymagana w stosunkach danego rodzaju stosownie do art. 355 k.c.

Powód jako dowody na to, że pozwany powinien był wiedzieć, że umowa dzierżawy wygasła z dniem 22 maja 2009 r., przedstawiał przede wszystkim kierowaną przez siebie do pozwanego korespondencję, w której domagał się czy to wydania nieruchomości, czy też zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z niej na warunkach rynkowych. Zdaniem powoda takie żądania kierowane przez niego powinny wystarczająco zachwiać przekonaniem pozwanego, że umowa dzierżawy nadal łączy strony, a w konsekwencji sprawić, że znajdował się w złej wierze. Z drugiej jednak strony pozwany bronił się powołując się na uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 31 sierpnia 2010 r. w sprawie VIII GC 115/10 (str. 10 uzasadnienia – k. 191 akt sprawy VIII GC 115/10 i k. 48 akt niniejszej sprawy), w którym to Sąd ocenił, iż: „pozwany [tj. powód w niniejszej sprawie] nie ma racji, że umowa przedwstępna z dnia 3 marca 2008 została rozwiązana po bezskutecznym upływie określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005, III CK 344/05 Lex nr 172178 – teza pierwsza), podobnie jak nie ma racji, że została rozwiązana umowa dzierżawy (mowa jest w niej o jej obowiązywaniu do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, tymczasem to zdarzenie nie nastąpiło), natomiast do momentu zamknięcia rozprawy powód [pozwany w niniejszej sprawie] nie wyznaczył pozwanemu [powodowi w niniejszej sprawie] terminu ani miejsca jej zawarcia”.

Opierając się na takiej ocenie dokonanej przez Sąd Okręgowy w wyroku z 31 sierpnia 2010 r. pozwany pozostawał zatem w usprawiedliwionym przekonaniu, że umowa dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r. nadal wiąże strony, nie sposób bowiem racjonalnie uznać, że pozwany winien odnosić się z daleko idącą nieufnością wobec wyrażonego przez Sąd stanowiska, tym bardziej, że wyrok ten stał się prawomocny. Ponadto sposób zachowania się pozwanego, który regularnie spełniał na rzecz powoda świadczenie odpowiadające wysokością umówionemu czynszowi dzierżawnemu tak, jak by umowa dzierżawy nadal obowiązywała (co z jednej strony było niesporne, a z drugiej udowodnione szeregiem wydruków potwierdzeń przelewów – k. 98-135 akt sprawy), świadczy o tym, że rzeczywiście pozostawał on w dobrej wierze co do trwania stosunku dzierżawy.

Ta dobra wiara pozwanego zachwiała się dopiero wraz z wydaniem wyroku z 20 stycznia 2015 r. w sprawie XI GC 885/14 przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w procesie windykacyjnym, wytoczonym przez powoda, od którego apelację pozwanego oddalił następnie Sąd Okręgowy wyrokiem z 11 czerwca 2015 r. w sprawie VIII Ga 148/15. Pozwany z resztą w krótkim okresie po wydaniu tego wyroku (a prawdopodobnie niezwłocznie po otrzymaniu jego uzasadnienia) wydał 1 lipca 2015 r. powodowi sporną działkę nr (...) w G., której powód był użytkownikiem wieczystym. Ostatnią wpłatę na poczet czynszu dokonał z kolei tuż przed wydaniem wyroku przez Sąd pierwszej instancji - w dniu 12 stycznia 2015 r. (wpłacając kwotę 1.230 zł za styczeń i luty 2015 r.).

Jednocześnie powód w niniejszej sprawie – wobec wskazanych okoliczności usprawiedliwiających błędne przeświadczenie pozwanego (wyrok Sądu Okręgowego) – nie był w stanie wykazać, że pozwany z zachowaniem należytej staranności winien był dowiedzieć się, że umowa dzierżawy przestała wiązać strony 22 maja 2009 r., a w konsekwencji, że pozwany pozostawał w złej wierze korzystając ze spornej nieruchomości. Nie przedstawił także dowodów, które wprost pozwalałyby na wykazanie, że pozwany był w złej wierze, a zatem, że wprost wiedział, że umowa dzierżawy nie łączy stron. Należało wobec tego uznać na podstawie art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., że nie sprostął w tym zakresie ciężarowi dowodu – ewentualne wątpliwości należało zaś rozstrzygać stosownie do art. 7 k.c. i przyjąć, że pozwany pozostawał w dobrej wierze co najmniej do 20 stycznia 2015 r.

W związku z powyższym podstawy prawnej roszczenia powoda o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości nie mógł stanowić art. 225 k.c., a jedynie art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c., stosowany analogicznie do roszczeń użytkownika wieczystego. Zgodnie zaś z treścią tego przepisu obowiązek zapłaty wynagrodzenia spoczywał na pozwanym dopiero od dnia, w którym dopowiedział się o wytoczeniu wobec niego powództwa o wydanie nieruchomości. W przypadku gruntu oznaczonego następnie jako działka nr (...) (wobec którego roszczenia, jak wspomniano wyżej, byłyby i tak przedawnione zgodnie z art. 229 k.c.) powództwo takie, tj. o wydanie nieruchomości, nie zostało nigdy wytoczone, a pozwany wydał działkę dobrowolnie, wobec czego powodowi roszczenie w tym zakresie

w ogóle nie przysługiwało. Co do wytoczenia powództwa o wydanie działki nr (...) o powierzchni 4.440 m², to między stronami nie było sporu co do tego, że pozew w tej sprawie został doręczony pozwanemu 16 października 2014 r. i choć dla art. 224 § 2 k.c. wystarczające jest, by pozwany dowiedział się z jakiegokolwiek źródła o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa, to jednak powód nie przedstawił żadnego dowodu, aby pozwany taką informację powziął wcześniej, niż przed doręczeniem pozwu. Skoro zatem pozwany dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie działki nr (...), gdy doręczono mu pozew, tj. 16 października 2014 r., to od dnia następnego (17 października 2014 r.) niezależnie od tego, czy pozostawał w dobrej, czy w złej wierze zobowiązany był do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości.

Co do zasady roszczenie powoda oparte na - stosowanych per analogiam do roszczeń użytkownika wieczystego - art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c., okazało się zatem uzasadnione jedynie co do wynagrodzenia za korzystanie z działki nr (...) o powierzchni 4.440 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), i to jedynie za okres od 17 października 2014 r. do 30 czerwca 2015 r. włącznie (gdyż 1 lipca 2015 r. pozwany wydał nieruchomość). Niejako na marginesie należy w tym miejscu dodać, że powód mógł przeciwdziałać utrzymywaniu się stanu, w którym pozwany pozostając w dobrej wierze nie był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powoda poprzez wcześniejsze (w szczególności tuż po wydaniu wyroku w sprawie VIII GC 115/10) wytoczenie powództwa o wydanie spornych działek. Powód jednakże z powództwem windykacyjnym zwlekał, wystąpił z nim dopiero w 2014 r., nie informując o tym niezwłocznie pozwanego, zaś wniesiony przez niego pozew doręczono pozwanemu – jak już wskazano – 16 października 2014 r., tym samym właśnie ta data wyznacza początek okresu odpowiedzialności pozwanego.

Rozstrzygając o wysokości należnego powodowi wynagrodzenia z tytułu korzystania przez pozwanego (w okresie od 17 października 2014 r. do 30 czerwca 2015 r. włącznie) z nieruchomości, której powód był użytkownikiem wieczystym, wymagało zasięgnięcia wiadomości specjalnych i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, stosownie do art. 278 § 1 k.p.c. Przepisy o ochronie własności nie określają bowiem wysokości wynagrodzenia właściciela (czy też analogicznie użytkownika wieczystego) za korzystanie z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Wobec tego przyjąć trzeba, że wynagrodzenie to powinno odpowiadać zwykłemu dochodowi, jaki właściciel (użytkownik wieczysty) mógłby uzyskać, gdyby rzecz nie była we władaniu posiadającego bez tytułu prawnego [por. uchwała SN z 10.07.1984 r. w sprawie III CZP 20/84, OSNCP z 1984 r. nr 12, poz. 209; wyrok SN z 15.09.2005 r. w sprawie II CK 61/05, L.]. Miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest przy tym czynsz, jaki właściciel otrzymywałby z tytułu jej najmu albo dzierżawy. Określenie zaś jaka byłaby hipotetyczna wysokość takiego czynszu wymaga przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Biegły w sporządzonej przez siebie opinii pisemnej, uzupełniającej opinii pisemnej oraz ustnie dwukrotnie wyjaśniając na rozprawie sporządzone przez siebie opinie (składając między innymi załącznik do protokołu) określił hipotetyczną rynkową stawkę czynszu za dzierżawę działki nr (...) o powierzchni 4.440 m², w okresie od października 2014 r. do czerwca 2015 r., na kwotę 0,58 zł/m² miesięcznie, co w sumie daje kwotę 2.575,20 zł miesięcznie. Przy czym, ponieważ wynagrodzenie za korzystanie z tej działki za październik 2014 r. należało się powodowi jedynie od 17 dnia tego miesiąca (tj. za 15 dni), należało tą miesięczną stawkę w przypadku października przeliczyć na wynagrodzenie za taki okres, uzyskując kwotę 1.287,60 zł. W konsekwencji należało na podstawie określonej przez biegłego wysokości wynagrodzenia za korzystanie z działki nr (...) uznać, że po stronie powoda powstały roszczenia w następującej wysokości:

- za październik 2014 r. – 1.287,60 zł,
- za listopad 2014 r. – 2.575,20 zł,
- za grudzień 2014 r. – 2.575,20 zł,
- za styczeń 2015 r. – 2.575,20 zł,

- za luty 2015 r. – 2.575,20 zł,
- za marzec 2015 r. – 2.575,20 zł,
- za kwiecień 2015 r. – 2.575,20 zł,
- za maj 2015 r. – 2.575,20 zł,
- za czerwiec 2015 r. – 2.575,20 zł.

Dodać trzeba, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie podlega powiększeniu o kwotę podatku VAT. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, jakie ugruntowało się pod rządami ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym przyjęto, że charakter prawny roszczenia o wynagrodzenie, o jakim mowa w art. 224 § 2 k.c., wyklucza uznanie, że jego elementem jest podatek VAT [por. wyrok SN z 15.04.2004 r. w sprawie IV CK 273/03, L.]. Charakter przewidzianego w art. 224 § 2 k.c. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, które łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, wyklucza uznanie za jego składnik podatku VAT, albowiem w świetle przepisów art. 2 ust. 1 i 4 ustawy o VAT opodatkowaniu podlega „sprzedaż towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej”, nie sposób zaś uznać omawianego wynagrodzenia, łączącego w sobie pierwiastki odszkodowawcze z wyrównaniem bezpodstawnego wzbogacenia, za należność z tytułu świadczonej usługi. Tak prezentowane stanowisko zachowuje swoją aktualność także w obowiązującym stanie prawnym, pomimo tego, że wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług katalog czynności podlegających opodatkowaniu uległ – w porównaniu do poprzednio obowiązującej ustawy – rozszerzeniu.

W kontekście wyżej wskazanej wysokości należnego powodowi - na podstawie stosowanych per analogiam art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. - wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, której powód był użytkownikiem wieczystym, należało odnieść się także do kwestii dokonywania przez pozwanego na rzecz powoda cyklicznych wpłat kwot odpowiadających określonej umową dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r. wysokości czynszu dzierżawnego, tj. kwoty 500 zł powiększonej o należny podatek VAT.

Wpłaty te zostały przez pozwanego udowodnione, a nadto ich dokonywanie nie było kwestionowane przez powoda, który jednak stał na stanowisku, że zaliczył je na poczet swoich należności, z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie od 22 maja 2009 r. do kwietnia 2010 r. włącznie, a więc za okres, który tym samym nie jest objęty żądaniem pozwu. Należy zaznaczyć, że wprawdzie powód w pozwie twierdzi, że dokonał "potrącenia" wpłat dokonanych wcześniej przez pozwanego, w istocie nie było to jednak potrącenie (art. 499 k.c.), powód nie wskazał bowiem przeciwstawnych wierzytelności pozwanego i nie złożył oświadczenia, o jakim mowa w art. 499 k.c., ale było to "zarachowanie" spłat na poczet długów najstarszych przez powoda jako wierzyciela (art. 451 § 2 k.c.). O takiej woli powoda świadczy fakt, że na tą instytucję "zarachowania" powołał się w piśmie z 23 marca 2010 r. (opisanym w części uzasadnienia obejmującej stan faktyczny), gdzie wskazał, że wpłaty pozwanego "są księgowane" na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Należy jednak podkreślić, że po pierwsze powód nie mógł dokonać opisanego w pozwie zarachowania z uwagi na art. 451 § 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Pozwany natomiast w tytule każdego dokonywanego na rzecz powoda przelewu bankowego wskazywał konkretnie za które miesiące płaci należność związaną z używaniem objętej sporem działki, którą określał czynszem dzierżawy (pozostawał bowiem w błędnym, choć usprawiedliwionym przekonaniu, że strony wiąże umowa dzierżawy). Tym samym każda wpłata pozwanego, wskazująca dokładnie miesiąc, którego dotyczy, powinna być zgodnie z art. 451 § 1 zdanie pierwsze k.c. zaliczana na poczet należności związanych z używaniem działki we wskazanym przez pozwanego miesiącu.

Należy jednak zauważyć, że w istocie pozwany nie był zobowiązany świadczeń tych spełnić, albowiem umowa dzierżawy przestała łączyć strony – jak już wskazano – z dniem 22 maja 2009 r. W doktrynie podkreśla się przy tym, że posiadacz zależny w dobrej wierze nie jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nawet wtedy, gdy włada nią w zakresie stosunku prawnego, którego treścią jest odpłatne korzystanie z rzeczy, jak najem czy dzierżawa [por. Prawo rzeczowe, System Prawa Prywatnego tom 3, red. prof. dr hab. E. G. (2), rok 2013, wydanie 3]. Oznacza to, że jeżeli pozwany był posiadaczem zależnym w dobrej wierze, to nie był zobowiązany do zapłaty ani czynszu dzierżawy, ani wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Jednocześnie oznacza to, że powód nie mógł dokonać żadnego zarachowania zgodnie z art. 451 § 2 k.c., ewentualnie nie mógł dokonać jakiegokolwiek potrącenia ze swoimi wierzytelnościami wpłat pozwanego za okres od 22 maja 2009 r. do 16 października 2014 r., albowiem za ten okres powodowi żadne wierzytelności z jakiegokolwiek tytułu nie przysługiwały (co omówiono już we wcześniejszej części rozważań).

Spełniane przez pozwanego dobrowolnie w tym okresie na rzecz powoda świadczenia należy tym samym oceniać przez pryzmat art. 410 k.c., zgodnie z którego § 2 świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. W niniejszej sprawie pozwany po 22 maja 2009 r. nie był już zobowiązany względem powoda do uiszczania umówionego czynszu, a tym samym spełniane przez niego świadczenia były świadczeniami nienależnymi. Jednocześnie pozwany nie może domagać się zwrotu tych świadczeń, a to z uwagi na art. 411 pkt 2 k.c., zgodnie z którym nie można żądać zwrotu świadczenia: jeżeli spełnienie świadczenia czyni zadość zasadom współżycia społecznego. Bez wątplenia zaś trzeba uznać, że cykliczne spełnianie przez pozwanego (korzystającego w dobrej wierze bez tytułu prawnego z nieruchomości powoda) tych świadczeń czyniło zadość zasadom współżycia społecznego, w szczególności zasadzie uczciwego obrotu oraz lojalności między kontrahentami. Jednocześnie m.in. w spełnianiu tych świadczeń odpowiadających wysokością umówionemu czynszowi dzierżawnemu, określonego umową z 14 kwietnia 2008 r., pozwany manifestował swoje pozostawanie w dobrej wierze jako posiadacz zależny nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym był powód.

Co ważne wskazać też trzeba, że w przypadku wpłat dokonywanych od dnia doręczenia pozwu o wydanie rzeczy, tj. od 16 października 2014 r., spełniane przez pozwanego świadczenia nie były świadczeniami nienależnymi, ponieważ wówczas pozwany na podstawie art. 224 § 2 k.c. był już zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodowi i tak też należy potraktować jego wpłaty, albowiem pozwany płacił kwoty po 615 zł miesięcznie w związku z korzystaniem z rzeczy (działki nr (...)), pozostając jedynie w błędnym przekonaniu, że czyni to tytułem zapłaty czynszu dzierżawnego, a nie opłaty za bezumowne korzystanie, do której był zobowiązany od daty doręczenia pozwu o wydanie rzeczy.

Na podobnym stanowisku stanął zresztą sam powód zarachowując wpłaty pozwanego, określane jako czynsz dzierżawy, na poczet należności za bezumowne korzystanie, tyle że uczynił to za okres nieobjęty żądaniem pozwu (po pierwsze naruszając art. 451 § 2 k.c., a po drugie uczynił to wbrew temu, iż – jak wykazano powyżej – należności takie mu wówczas nie przysługiwały).

Skoro zaś spełnianie tych świadczeń przez pozwanego na rzecz powoda czyniło zadość zasadom współżycia społecznego i pozwany nie może domagać się od powoda ich zwrotu, zaś uiszczane przez niego po 16 października 2014 r. wpłaty zaliczyć należy na poczet opłat za bezumowne korzystanie z działki nr (...), toteż należało przyjąć, że w tym zakresie powód został zaspokojony co do swojego roszczenia dochodzonego pozwem. Wyżej wyliczone w oparciu o opinię biegłego wynagrodzenie należało tym samym pomniejszyć w następujący sposób, o spełnione przez pozwanego świadczenia, tak, że powodowi należy się wynagrodzenie:

- za październik 2014 r. pomniejszone o 615 zł, tj. w kwocie 672,60 zł,
- za listopad 2014 r. pomniejszone o 615 zł, tj. w kwocie 1.960,20 zł,

- za grudzień 2014 r. pomniejszone o 615 zł, tj. w kwocie 1.960,20 zł,
- za styczeń 2015 r. pomniejszone o 615 zł, tj. w kwocie 1.960,20 zł,
- za luty 2015 r. pomniejszone o 615 zł, tj. w kwocie 1.960,20 zł,
- za marzec 2015 r. w kwocie 2.575,20 zł,
- za kwiecień 2015 r. w kwocie 2.575,20 zł,
- za maj 2015 r. w kwocie 2.575,20 zł,
- za czerwiec 2015 r. w kwocie 2.575,20 zł.

W sumie powództwo okazało się zatem uzasadnione co do kwoty 18.814,20 zł.

O odsetkach należało orzec na podstawie art. 481 § 1 k.c., mając na uwadze, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy ma charakter bezterminowy, a zatem staje się wymagalne wraz z wezwaniem do jego zapłaty. Powód wezwał zaś pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za cały okres dochodzony pozwem pismem datowanym na 6 lipca 2015 r. (k. 68 akt sprawy), w którym zakreślił termin zapłaty na 20 lipca 2015 r. Tym samym od dnia 21 lipca 2015 r. powodowi należały się odsetki z art. 481 § 1 k.c. w wysokości określonej art. 481 § 2 k.c., w uwzględnieniu zmiany tego przepisu dokonanej ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1830). Powodowi należały się wobec tego za okres od 21 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. odsetki od kwoty 18.814,20 zł w wysokości odsetek ustawowych, zaś począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. – w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

W związku z powyższym zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę jak w punkcie I sentencji, natomiast w punkcie II oddalono powództwo w pozostałej części.

Stan faktyczny niniejszej sprawy w znacznej części nie był między stronami sporny. Sporu tego nie było przede wszystkim co do tego, że strony zawarły umowę przedwstępną z 3 marca 2008 r. oraz umowę dzierżawy z 14 kwietnia 2008 r., co do celu zawarcia umowy dzierżawy, jak i co do tego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży użytkownika wieczystego nigdy między nimi nie doszło. Spór dotyczył zaś przede wszystkim wykładni § 3 umowy dzierżawy i jej konsekwencji. Ponadto strony przedstawiły dowody z dokumentów, które ani nie były kwestionowane, ani też nie budziły wątpliwości Sądu. W zakresie dokonania wykładni umowy dzierżawy Sąd oparł się natomiast na przesłuchaniu stron stosownie do art. 299 k.p.c., albowiem to ich motywacja, jaką kierowały się przy zawieraniu umowy i rozumienie uzgadnianych postanowień miały najistotniejsze znaczenie przy dokonaniu wykładni zgodnie z art. 65 k.c. Dokonanie tej wykładni pozwoliło w konsekwencji – wraz z rozstrzygnięciem kwestii dobrej, bądź złej wiary pozwanego – na ustalenie w jakim zakresie roszczenie powoda jest słuszne co do zasady.

Ustalenie wysokości zasadnego żądania powoda wymagało natomiast – jak już wskazywano – zasięgnięcia wiadomości specjalnych, a tym samym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego stosownie do art. 278 § 1 k.p.c. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że powód w toku procesu kwestionował prawidłowość wyliczonej przez biegłego wysokości wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości i stał na stanowisku, że rynkowa wysokość hipotetycznego czynszu powinna wynosić co najmniej 1 zł/m² gruntu miesięcznie. Zarzuty powoda skupiały się przede wszystkim na dokonanych przez biegłego doborze nieruchomości do porównania (a zatem nieruchomości niezabudowanych), jak i nieuwzględnienia tego, że działka powoda była oddana w wieczyste użytkowanie (co wiąże się z koniecznością uiszczania opłaty rocznej), a nie stanowiła jego własności, podczas gdy przyjęte do porównania nieruchomości stanowiły przedmiot własności wydzierżawiającego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu, iż biegły przyjął do porównania działki niezabudowane, należy zaznaczyć, iż nieruchomości, z której korzystał pozwany początkowo składała się z niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 4.440 m² oraz zabudowanej trzema garażami murowanymi działki nr (...) o powierzchni 2.000 m², przy czym działka zabudowana została wydana przez pozwanego dobrowolnie w maju 2013 r., zaś zasadne (uwzględnione wyrokiem) roszczenie powoda dotyczyło jedynie niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 4.440 m², co już przesądza o tym, że zarzut powoda był w tym zakresie chybiony (zasądzone roszczenie powoda dotyczyło bowiem działki nr (...), niezabudowanej, a takie właśnie nieruchomości biegły przyjął do porównania). Nadto mieć trzeba na uwadze, że garaże, którymi zabudowana była działka nr (...) były w takim stanie technicznym, iż zasadne byłoby ich wyburzenie.

Co do kwestii opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zaznaczyć trzeba (jak też odniósł się do tego zarzutu biegły), że przy dokonywaniu swoich wyliczeń uznał, że opłata od użytkowania wieczystego uiszczana byłaby przez wdzierżawiającego. Biegły argumentował w tym zakresie, że z uwagi na to, że sporna działka była przedmiotem użytkowania wieczystego, cena za jej wdzierżawienie uwzględniająca w sobie koszty opłaty rocznej byłaby niekonkurencyjna, a w związku z tym nie można by było dokonać jej porównania z cenami za dzierżawę nieruchomości będących przedmiotem własności. Dodał wreszcie, że niezależnie od tego, czy obowiązek uiszczania opłaty rocznej miałby obciążać dzierżawcę, czy wdzierżawiającego, to zysk wdzierżawiającego byłby przy tym taki sam. Jednocześnie trzeba przyjąć, że w istocie nieruchomości oddana w użytkowanie wieczyste – z uwagi na większe obciążenia spoczywające na użytkowniku wieczystym, niż na właścicielu – będzie mniej rentowna niż taka sama nieruchomości, stanowiąca przedmiot własności, a jednocześnie z uwagi na rynkowe zasady konkurencji nie może cena za jej dzierżawę być wyższa niż nieruchomości stanowiącej własność wdzierżawiającego. Tym samym rozwiązanie przyjęte przez biegłego zasługuje na aprobatę.

Wreszcie wskazać trzeba, że biegły rzetelnie sporządzając opinię dokonał sprawdzenia transakcji podobnych, o czym świadczy wyciąg z rejestru cen i wartości nieruchomości (k. 311-358 akt sprawy), dołączony przez biegłego do opinii uzupełniającej. Do porównania wybrał zaś pięć transakcji (wymienionych w punkcie 6 opinii pisemnej – k. 192-194 akt sprawy), przy czym odrzucił transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Zaznaczenia też wymagało, że biegły zasadnie powołał się też na § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.), zgodnie z którym w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Wspomniane rozporządzenie stanowi przy tym jeden z podstawowych aktów określających metodologię dokonywania wyceny nieruchomości i biegły zobowiązany jest do stosowania się do zawartych w nim przepisów. Tym samym skoro biegły uznał, że na badanym rynku lokalnym brak jest dostatecznej ilości transakcji nieruchomościami podobnego typu i brak możliwości określenia stopy kapitalizacji z rynku lokalnego, zasadnie oparł się na rozwiązaniu wskazanym w § 13 rozporządzenia. Ponadto ewentualne obalenie zasadności przyjęcia takiego rozwiązania przez biegłego wymagałoby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego, podczas gdy brak było dostatecznych uzasadniających dopuszczenie takiego dowodu przesłanek.

Ostatecznie biegły odpowiedział na wszystkie uwagi i spostrzeżenia powoda, czyniąc to w opinii uzupełniającej, podczas dwukrotnego ustnego przesłuchania na rozprawie, a także składając załącznik do protokołu rozprawy. Tym samym Sąd uznał sporządzoną przez biegłego opinię za rzetelną i oparł się na niej ustalając stan faktyczny niniejszej sprawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 i art. 100 k.p.c. rozstrzygając, że strony winny ponieść koszty procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zaś ich szczegółowe wyliczenie i stosunkowe rozdzielenie pozostawiono referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku, przy założeniu, że powód wygrał sprawę w 7%, albowiem podniesione przez niego w pozwie żądanie zapłaty należności głównej w kwocie

269.450,35 zł zostało uwzględnione jedynie co do kwoty 18.814,20 zł, co stanowi w zaokrągleniu 7% dochodzonego roszczenia.