

Sygnatura akt VIII Ga 171/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie: SO Krzysztof Górski (spr.)

SR del. Anna Górnik

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko H. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 16 lutego 2015 roku, sygnatura akt XI GC 723/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II o tyle tylko, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki dalsze odsetki ustawowe liczone od kwot:

- 1.810,87 zł (jednego tysiąca ośmiuset dziesięciu złotych osiemdziesięciu siedmiu groszy) od 26 września 2010 r. do 5 kwietnia 2011 r.;

- 1.810,86 zł (jednego tysiąca ośmiuset dziesięciu złotych osiemdziesięciu sześciu groszy) od 1 lutego 2011 r. do 5 kwietnia 2011 r.;

oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Krzysztof Górski SSO Piotr Sałamaj SSR (del.) Anna Górnik

Sygnatura akt VIII Ga 171/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej H. B. kwoty 25.314,99 zł. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej, która została wypowiedziana, zaś pozwana nie wydała

przedmiotu umowy. Dochodzona kwota stanowi czterokrotność czynszu, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż uzyskała zgodę na obciążenie jej w wysokości jednokrotnej stawki czynszu i zapłaciła całą należność.

W odpowiedzi powódka zaprzeczyła jakoby wyraziła zgodę. Wskazała, że były prowadzone rozmowy, ale pozwana miała złożyć pismo i udokumentować swoją sytuację rodzinną, czego nie uczyniła.

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w punkcie I sentencji zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.621,73 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 6 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, w punkcie II sentencji oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie III zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.395 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w punkcie IV sentencji nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie od powódki kwotę 208,87 zł, a od pozwanej kwotę 34 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte o następujące ustalenia faktyczne.

Pozwana - H. B. - w dniu 16 czerwca 2008 r. zawarła z powódką, Gminą M. S., umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej (umowa nr (...)) stanowiącej dz. gruntu nr 11/32 z obr. 20 S. - Ś., położonej przy ul. (...). Przy czym przedmiotem umowy była część nieruchomości o powierzchni 20 m². Właścicielem nieruchomości jest Gmina M. S..

Sąd Rejonowy ustalił, że umowę dzierżawy zawarto na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 8 każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia bez podania przyczyny. Na podstawie § 12 umowy zajmowanie przez dzierżawcę (pozwaną) przedmiotu dzierżawy po ustaniu umowy, a więc bez tytułu prawnego, rodzi obowiązek zapłaty po stronie dzierżawcy kwoty równej czterokrotności stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian, wprowadzonych w sposób zgodny z umową. Wysokość czynszu określono w § 3 umowy na kwotę 701,20 zł (bez podatku VAT). W dniu 28 listopada 2008 r. zawarto aneks do przedmiotowej umowy dzierżawy, na mocy którego zmieniono wysokość czynszu dzierżawnego i określono nową jego wysokość i kwotę 732 zł (20m² x 36,60zł).

Sąd orzekający w I instancji ustalił również, że pismem z dnia 21 kwietnia 2009 r. ((...).I.MN. (...)-152/09) powódka wypowiedziała pozwanej z dniem 30 kwietnia 2009 r. umowę dzierżawy, zachowując zgodnie § 8 ust. 2 umowy trzymiesięczny okres wypowiedzenia, tj. do dnia 31 lipca 2009r. Jednocześnie powódka wezwała pozwaną do opuszczenia zajmowanego terenu w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.

Stwierdzono, że pismem z dnia 17 listopada 2009 r. pozwana zwróciła się do powódki z wnioskiem o przedłużenie dzierżawy nieruchomości. Z treści pisma nie wynika, iż pozwana pomimo wypowiedzenia umowy dzierżawy w dalszym ciągu zajmowała uprzednio dzierżawiony teren - „Od kilkunastu lat stanowi on źródło utrzymania dla członków mojej rodziny. Obecnie pawilon jest wykorzystywany przez dwie osoby, które prowadzą tam działalność gospodarczą. Ewentualna rozbiórka pawilonu oznacza likwidację kilkunastu miejsc pracy”. Następnie pismem z dnia 26 kwietnia 2010 r. powódka wezwała ponownie pozwaną do opuszczenia zajmowanej nieruchomości oraz rozbiórki znajdującego się na jej terenie pawilonu. Dodatkowo powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 8.784 zł tytułem odszkodowania za korzystanie z terenu bez podstawy prawnej za okres od dnia 1 lutego do dnia 30 kwietnia 2010 r., wyznaczając jednocześnie pozwanej termin do uregulowania zadłużenia do dnia 10 maja 2010 r. Pozwana dokonała dwóch wpłat – 5.400 zł w dniu 15 kwietnia 2010 r. oraz 1.786,98 zł w dniu 5 maja 2010 r.

Zgodnie z ustaleniami Sądu pierwszej instancji pismem z dnia 9 września 2010 r. powódka ponownie wezwała pozwaną do opuszczenia zajmowanej nieruchomości oraz rozbiórki znajdującego się na jej terenie pawilonu, a także do zapłaty kwoty 11.712 zł tytułem odszkodowania za korzystanie z terenu bez podstawy prawnej za okres od dnia 1

maja 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2010 r. Powódka oznaczyła termin zapłaty należności na dzień 25 września 2010 r. Pozwana nie uiściła w terminie należności.

Po raz kolejny pozwana została wezwana do opuszczenia terenu pismem z dnia 14 stycznia 2011 r. Pismem tym powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 11.712 zł tytułem odszkodowania za korzystanie z terenu bez podstawy prawnej za okres od dnia 1 września do 31 grudnia 2010 r. Powódka oznaczyła termin zapłaty należności na dzień 31 stycznia 2011 r. Pozwana nie uiściła w terminie należności.

Pełnomocnik pozwanej w piśmie z dnia 23 marca 2011 r., skierowanym do powódki, wskazał, iż przedmiotowa nieruchomość w dalszym ciągu pozostaje w posiadaniu pozwanej („(...) ewentualne porozumienie miałyby zmierzać do objęcia w posiadanie przez Gminę przedmiotowej nieruchomości (...)”, a także „(...) a nadal istnieje możliwość pozyskania środków z dzierżawy lokalu, moja M. jest w stanie wskazać osobę, która mogłaby opłacać Gminie czynsz do czasu uregulowania sytuacji prawnej całej nieruchomości ”.)

W odpowiedzi, pismem z dnia 20 kwietnia 2011 r., skierowanym do pełnomocnika pozwanej, powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Następnie pismem z dnia 18 maja 2011 r. pełnomocnik pozwanej, w odpowiedzi na ww. pismo powódki (co potwierdza fakt doręczenia pełnomocnikowi przedmiotowego pisma) wskazał, iż pani H. B. jest w stanie w każdej chwili zdać przedmiotowy lokal Gminie oraz dokonać rozliczeń zaległego czynszu. Tym samym przyznano, w sposób niewątpliwy, iż pozwana nie opuściła zajmowanego terenu oraz nie usunęła pawilonu pomimo wielokrotnych wezwań ze strony powódki, co uzasadnia dochodzenie od pozwanej zaległej kwoty czynszu.

Pismem z dnia 7 marca 2011 r. powódka skierowała do pozwanej wezwanie do zapłaty należności dochodzonej niniejszym pozwem. Pomimo powyższego pozwana do dnia wniesienia pozwu nie uregulowała zadłużenia.

W oparciu o dokonane ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy zakwalifikował i ocenił powództwo, na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i w zw. z art. 230 k.c. W wyniku tej oceny żądania pozwu uznani za zasadne jedynie w części.

Zdaniem Sądu I instancji analiza treści pozwu wskazuje, że powódka oparła żądanie o przepisach ustawy o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego. Jednak wskazana wysokość naliczonego odszkodowania – 200% - wskazywać mogłaby, iż jest to kara umowna przewidziana w § 13 umowy. Mając na uwadze, iż strona powodowa reprezentowana jest przez zawodowego pełnomocnika, Sąd Rejonowy przyjął, iż treść pozwu wprost wskazuje na żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy i nie powołuje się na konkretny zapis umowy.

Dokonując wykładni przepisów będących podstawą powództwa w oparciu o treść art. 7 k.c. i 6 k.c. Sąd I instancji doszedł do wniosku, że zła wiara pozwanej w przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości. Jest bowiem bezsporne, iż umowa została pozwanemu skutecznie wypowiedziana. Pozwana sama wskazała, iż uznała pismo rozwiązujące umowę za potwierdzenie wcześniejszych rozmów. Miała więc świadomość, iż od tej daty nie ma prawa zajmować lokalu powódki.

Następnie Sąd orzekający w I instancji wskazał, że pozwana nie spełniła ciążącego na niej z mocy art. 675 k.c. obowiązku zwrotu rzeczy powódce po zakończeniu umowy najmu, gdyż nie wykazała, by rzeczywiście złożyła oświadczenie, iż domaga się przejęcia przez powoda lokalu bez jego obecności, bo jak wskazała „zgubiła klucze”. Postawa taka wskazuje na lekceważenie obowiązków, które na siebie przyjęła zawierając umowę. Tym bardziej, iż lokal przejęła protokolarnie i winna mieć świadomość, że w takiej też formie nastąpić powinno jego przekazanie właścicielowi. Zwłaszcza, że jak sama wspomniała, pomiędzy nią a Gminą doszło już wcześniej do nieporozumień dotyczących naliczania należności. W interesie więc pozwanej było należyte zabezpieczenie swoich interesów – w tym udokumentowane przekazanie lokalu. Do czasu bowiem bezspornego przekazania lokalu istnieje stan, w jakim powódka nie może, z winy pozwanej, swobodnie dysponować swoją własnością.

Sąd pierwszej instancji odwołał się do orzeczeń Sądu Najwyższego, w myśl których wynagrodzenie za korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do jego dalszego zajmowania lub przez innego

użytkownika lokalu bez tytułu powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu. Podstawą do obliczania tego wynagrodzenia są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mógłby uzyskać właściciel zawierając umowę najmu, czy dzierżawy w takim jej stanie, w jakim była w okresie, za który właściciel wynagrodzenia żąda.

Sąd Rejonowy uznał, iż określenie wysokości szkody na poziomie 400% czynszu najmu określonego w umowie nie jest zasadne i zmierzałoby do przysporzenia powódce nadmiernej korzyści – a nie do wyrównania szkody. W ocenie Sądu Rejonowego kwotą odpowiadającą wysokości szkody jest jednomiesięczny czynsz. Miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest czynsz, jaki właściciel otrzymywałby z tytułu jej najmu albo dzierżawy. Ciężar wykazania powyższej wartości, mocą art. 6 k.c., spoczywa na właścicielu. W rozważanej sprawie, powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Natomiast czas, za jaki kwoty te zostały naliczone obejmuje okres wskazany w pozwie.

Biegły ustalił, że kwota jaką powódka realnie mogłaby uzyskać z wydzierżawienia przedmiotowego gruntu (20 m²) w okresie od 1 lutego do 31 grudnia 2010 roku wynosi 3.621,73 zł. Sąd Rejonowy uznał opinię za w pełni miarodajną. Zwrócił przy tym uwagę, że czynsz, jaki wcześniej uzyskiwała powódka od pozwanej w oparciu o umowę dzierżawy możliwy był do uzyskania wyłącznie dlatego, że na części tego gruntu był posadowiony pawilonik handlowy, stanowiący własność pozwanej, którego wykorzystywanie gospodarce przynosiło jej realne dochody. W związku z rozwiązaniem umowy pozwana zmuszona była rozwiązać umowy ze swoimi najemcami. Natomiast wydanie przedmiotu dzierżawy wymagało rozbiórki pawiloniku, co pociągało za sobą dalsze straty. Nieruchomość obrazuje dokumentacja fotograficzna, znajdująca się w treści opinii biegłego. Pozwana nieruchomość tę opuściła w 2011 r. Dotychczas, a przynajmniej do daty oględzin przez biegłego, nieruchomość pozostawała niewydzierżawiona nikomu. Zdaniem Sądu Rejonowego gdyby tak było, jak twierdzi powódka, że wszystkie nieruchomości gruntowe znajdują dzierżawców i to w cenie według stawek uchwalonych przez Gminę, w tym miejscu funkcjonowałyby kolejny przedsiębiorca.

Sąd Rejonowy podkreślił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest bezterminowe, nie dzieli się na świadczenia okresowe lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy. Powódka wykazała, iż pismem z dnia 7 marca 2011 r. wezwała pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu w wysokości dochodzonej pozwem, oznaczając termin 14 dni od doręczenia. Pełnomocnik pozwanej pismo takie otrzymał w dacie 22 marca 2011 r. Mając to na uwadze, odsetek za opóźnienie powódka mogła domagać się od upływu daty, w której pozwana została wezwana do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem i od tej daty 6 kwietnia 2011 r. zasądzono odsetki za opóźnienie.

Mając na uwadze powyższe rozważania, w szczególności o niepodzielnym charakterze odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, Sąd Rejonowy za niezasadne uznał żądanie powoda odsetek za poszczególne okresy płatności, a tym samym ich skapitalizowanie i w tym zakresie oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji wskazał również, że nawet przy przyjęciu, iż dochodzona kwota jest karą umowną przewidzianą w umowie to zmiarkowałyby tę karę w oparciu o treść art. 362 k.c. Zwrócił uwagę, że powódka przez cały czas czyniła starania, aby pawilon mógł być wykorzystywany gospodarczo do czasu uregulowania sytuacji prawnej gruntu. Jeszcze w marcu 2011 r. wykazywała gotowość pomocy w gospodarczym wykorzystaniu tego terenu wraz z posadowionym na nim (nieczynnym od końca 2010 r. pawilonem) – chciała przedstawić chętne osoby, które prowadziłyby tam działalność gospodarczą, opłacając czynsz do czasu uregulowania sytuacji prawnej gruntu. W ocenie Sądu Rejonowego powódka zdawała sobie więc sprawę, iż pozwana nie prowadzi działalności i że pawilon stoi pusty.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. przyjmując, że powódka przegrała sprawę w 84%, a pozwana w 14%. W takim samym stosunku obciążono strony kosztami sądowymi, które nie zostały pokryte z zaliczki.

Powyższy wyrok zaskarżyła powódka w części oddalającej powództwo co do kwoty 21.693,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz rozstrzygającej o kosztach procesu. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych:

- poprzez przyjęcie, że treść pozwu wprost wskazuje na żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy i nie powołuje się na konkretny zapis umowy, podczas gdy zarówno w pozwie jak i w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powódka wskazuje na zapis § 12 ust 1 umowy dzierżawy oraz fakt, iż podstawą roszczenia jest kara umowna w nim zawarta,

- poprzez przyjęcie, że powódka przynajmniej do daty oględzin przez biegłego nikomu nie wydzierżawiła przedmiotowej nieruchomości co świadczy o braku zainteresowania innych przedsiębiorców terenem, podczas gdy powódka wskazała, iż powodem wypowiedzenia umowy dzierżawy było uregulowanie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, na którym lokalizacja pawilonu stanowiącego własność pozwanej uniemożliwiała sprzedaż lokali mieszkalnych budynku przy ul. (...),

2. istotne naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 233§ 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego uznanie, że dowód z przeprowadzonej opinii biegłego jest w pełni miarodajny, podczas gdy biegły zupełnie pominął funkcjonujące w obrocie cywilnoprawnym stawki gminne,

3. naruszenie prawa materialnego, tj.;

- art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i w związku z art. 230 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż zgodnie z treścią umowy strony zastrzegły wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości na poziomie 400% czynszu najmu, pomimo, że strony zastrzegły w umowie odpowiedzialność z tytułu kary umownej;

- art. 483 § 1 k.c. w związku z art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że strony umowy zastrzegły jedynie prawo dochodzenia przez wydzierżawiającego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, podczas gdy zgodnie z zamiarem stron i celem umowy, strony zastrzegły w § 12 umowy karę umowną na wypadek niewydania przez dzierżawcę przedmiotu umowy w terminie, co winno skutkować zasądzeniem roszczenia w całości;

- art. 362 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, zamiast art. 484 § 2 k.c. co doprowadziło do uznania, że kara umowna z uwagi na przyczynienie się powódki do zwiększenia szkody była zbyt wygórowana.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz dalszej kwoty 21.693,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: - 1.890,99 zł od dnia 11 maja 2010 r., - 11.712 zł od dnia 26 września 2010 r., 11.720 zł od dnia 1 lutego 2010 r.; oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

W uzasadnieniu szczegółowo uzasadniła podniesione zarzuty. Odnosząc się do zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych wyjaśniła dodatkowo, że konsekwencją niewydania przedmiotu dzierżawy przez pozwaną było wydłużenie czasu potrzebnego do regulacji stanu prawnego nieruchomości, a tym samym przyczyniła się do dłuższej niemożliwości jej wydzierżawienia. Rozwijając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wyjaśniła, że przy ustalaniu stawek czynszu najmu brany jest pod uwagę cel, na który oddaje się grunt w dzierżawę. Nadto skoro znajdują się podmioty, które wydzierżawiają bądź wynajmują nieruchomości gminne za wskazane w uchwale rady gminy stawki, to oznacza, iż stawki te funkcjonują jako równoprawne z innymi stawkami ustalonymi w obrocie prawnym. Zdaniem apelującej kwota czynszu ustalona przez biegłego jest co najmniej dwukrotnie zaniżona. Uzasadniając zarzuty naruszenia prawa materialnego wyjaśniła, że użyty w umowie termin „odszkodowanie” rozumieć należy jako karę umowną, o czym świadczy fakt, że nawet pełnomocnik pozwanej w sprzeciwie od nakazu zapłaty posługiwał się określeniem „wysokość zapisanej w umowie kary”. Apelująca stanęła na stanowisku, że zastrzeżona w umowie i dochodzona przez nią kara

nie jest rażąco wygórowana. Zwróciła uwagę na funkcję kary umownej w postaci swoistej sankcji cywilnoprawnej za niewykonanie, czy nienależyte wykonanie zobowiązania, która ma motywować dłużnika do spełnienia zobowiązania. Podkreśliła, że ma ona stanowić dodatkowe zapewnienie niezwłocznego odzyskania przedmiotu najmu i zapobiegać nadużyciom ze strony pozwanej. Zmiarkowanie kary to poziomu jednokrotności stawki czynszu w zasadzie przekreśliła tę funkcję. Podkreśliła, że w realiach niniejszej sprawy nie można mówić o tym, że zastrzeżona kara jest wygórowana. Zapłata kary umownej miała więc stanowić surogat odszkodowania, a na jej represyjny charakter zgodziły się obie strony umowy.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. Zdaniem pozwanej w niniejszej sprawie nie można mówić o szkodzie uwagi na brak zainteresowania przedmiotowym terenem przez potencjalnych przedsiębiorców oraz fakt, że teren ten nie jest dzierżawiony żadnemu podmiotowi. Zasądzenie żądania dochodzonego przez powódkę zmierzałoby do przysporzenia jej nadmiernej korzyści.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie w niewielkim zakresie dotyczącym należności ubocznych, które były objęte przedmiotem zaskarżenia. Korekta zaskarżonego orzeczenia polega na prawidłowym zastosowaniu przepisów prawa materialnego decydujących o wymagalności roszczenia pieniężnego z tytułu kary umownej. Kwestia ta nie była przedmiotem argumentacji zawartej w apelacji, jednak Sąd odwoławczy w świetle przepisów kodeksu postępowania cywilnego ma obowiązek prawidłowego stosowania z urzędu (niezależnie od stanowisk stron procesu) przepisów prawa materialnego.

Przed przystąpieniem do omawiania kwestii materilanoprawnych stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy dokonawszy własnej oceny materiału procesowego stosowanie do reguł określonych normą art. 382 k.p.c. podzielił ustalenia faktyczne, uczynione przez Sąd Rejonowy jako podstawą rozstrzygnięcia i szczegółowo zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Ustalenia te Sąd odwoławczy czyni częścią własnego rozstrzygnięcia nie znajdując potrzeby ponownego ich przytaczania.

Z kolei nie sposób podzielić kwalifikacji prawnej powództwa przedstawionej przez Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy zgadza się z tą częścią argumentacji apelującej, która dotyczy wadliwej oceny prawnej powództwa i błędnego pominięcia przy rozstrzyganiu tego faktu, iż w sposób jednoznaczny zarówno z treści pozwu jak i z treści dalszych wystąpień strony powodowej wynika, że opierała ona swoje żądania o treść § 12 umowy, a postanowieniu temu nadawała znaczenie kary umownej. Pomimo użycia w treści pozwu (dla prawnego scharakteryzowania dochodzonego roszczenia) nieściślego prawniczo sformułowania o „odszkodowaniu za korzystanie z terenu bez podstawy prawnej”, dostrzec należy, że z całokształtu wystąpień, wynika że powódka nie dochodziła w procesie roszczeń uzupełniających właścicielowi przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 i n. k.c.).

Powódka żądania pozwu uzasadniała w sposób jednoznaczny i konsekwentny brzmieniem § 12 ust. 2 umowy. zawierającego zastrzeżenie obowiązku zapłaty kwoty pieniężnej w przypadku niewykonania obowiązku zwrotu nieruchomości po ustaniu stosunku dzierżawy. W postanowieniu tym wskazano sposób ustalenia tej kwoty jako iloczyn wielokrotności czynszu i okresu zaniechania wykonania powinności obligacyjnej przez dłużnika. Postanowienia umowy pozwalają więc określić jednoznacznie wysokość świadczenia pieniężnego zastrzeżonego na wypadek niewykonania przez dzierżawcę obowiązku umownego o którym mowa w §12 ust 1 umowy. Zastrzeżenie to należy więc kwalifikować jako zastrzeżenie kary umownej w rozumieniu normy art. 483 k.c.

Podzielając tą część argumentacji i uwzględniając tą kwestię Sąd odwoławczy stwierdza, że jakkolwiek oparta o błędną podstawę prawną to jednak uzasadniona była konkluzja Sądu I instancji wskazująca na to, że zaistniałe w niniejszej sprawie przesłanki do zmiarkowania kary umownej. Natomiast w części uzasadnienia w której Sąd Rejonowy wzmiankował o miarkowaniu, wskazano z kolei błędną podstawę prawną powołując normę art. 362 k.c.,

zamiast normy art. 484 §2 k.c. Kwestie te zostaną szczegółowo omówione w dalszych fragmentach uzasadnienia dotyczących zarzutów apelacji.

Ocenę zarzutów apelanta rozpocząć należy jednak od poruszanych przezeń kwestii procesowo – prawnych. Dopiero bowiem przesądzenie poprawności procedowania na etapie gromadzenia i oceny materiału procesowego pozwala na kontrolę orzeczenia przez pryzmat zarzutów kwestionujących zgodność rozstrzygnięcia z prawem materialnym.

Skarżący zarzuca Sądowi naruszenie normy art. 233 § 1 k.p.c i błędną ocenę waloru dowodowego opinii biegłego.

Przypomnieć należy że uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącą, że Sąd orzekający w I instancji czyniąc kwestionowane ustalenia uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Tylko takie błędy bowiem mogą być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Dla wykazania słuszności zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów konieczne jest zatem wykazanie przez skarżącego, iż ocena ta została dokonana sprzecznie z wymaganiami prawa procesowego, np. w sposób wybiórczy (pomija istotne fragmenty materiału procesowego), czy też nie odpowiadający zasadom logiki i doświadczenia życiowego.

W ocenie skarżącej naruszenie przez Sąd orzekający w I instancji art. 233 § 1 k.p.c. polegać miało na sprzecznym uznaniu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego dowodu z opinii biegłego sądowego za miarodajny, gdyż biegły pominął funkcjonujące w obrocie cywilnoprawnym stawki stosowane przez Gminę M. S..

Nie sposób zgodzić się z tym stanowiskiem. Tytułem wstępu należy wskazać, że zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z reguły powinno nastąpić w chwili, gdy już został zgromadzony materiał faktyczny umożliwiający biegłemu dokonanie oceny z wykorzystaniem wiedzy fachowej. W niniejszej sprawie taka sytuacja miała miejsce, a dowód z opinii biegłego został dopuszczony na wniosek powódki. Opinię biegłego miała na celu ustalenie wysokości cen wolnorynkowych czynszu dzierżawnego/najmu w roku 2010 dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obr. 20 – Ś., przy ul. (...) w okresie od 1 lutego do 31 grudnia 2010 r. Opinia ta została sporządzona w sposób odpowiadający tezie dowodowej.

Biegły szczegółowo wyjaśnił przyjętą przez siebie metodę wyceny (k. 19-23), przedstawił sposób tej wyceny i parametry, które miały wpływ na określenie wysokości czynszu (składające się na atrakcyjność nieruchomości) oraz dobrał odpowiednią ilość (13) transakcji rynku lokalnego, które najbardziej według jego wiedzy jako specjalisty, odpowiadały przedmiotowej nieruchomości (k. 26 opinii). Podkreślenia wymaga, że wyboru podejścia, metody i techniki dokonuje biegły. Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądowym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 7.04.2005 r. w sprawie II CK 572/04, opubl. w LEX nr 151656) specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej.

Nie wykazano w apelacji, by wywód biegłego lub formułowane wnioski popadały w sprzeczność z zasadami logiki doświadczenia życiowego czy też wnioskami wynikającymi w wiedzy powszechnej. Sąd Okręgowy takich mankamentów opinii nie stwierdza.

Zdaniem Sądu odwoławczego kwestionowania waloru opinii nie można w niniejszej sprawie opierać wyłącznie na twierdzeniu, że wadliwie nie uwzględnia ona znaczenia gospodarczego stawek za najem i dzierżawę ustalanych jednostronnie przez organy powodowej Gminy.

Stawki te ustalane są w formie uchwały Prezydenta Miasta S. na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t. ze zm.) oraz art. 23 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 9b1, art. 25 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.) oraz uchwał rady gminy.

Stawki te mają charakter abstrakcyjny (nie są relatywizowane dla konkretnej nieruchomości).

Powyższe powoduje, że można uznać je jedynie jako element współkształtujący stawki rynkowe. Jednakże w skonkretyzowanych okolicznościach dotyczących nieruchomości o szczególnych cechach (lokalizacja, powierzchnia, otoczenie i przeznaczenie gospodarcze), stawki te nie mogą być uznane w świetle zasad doświadczenia życiowego i realiów obrotu gospodarczego za stawki rynkowe, które co do zasady kształtują się w wyniku oddziaływania czynników rynkowych (podaży i popytu) i są konsekwencją negocjacji prowadzonych przez dwa równorzędne sobie podmioty. Zadaniem biegłego zaś nie było ustalenie, jakich stawek oczekuje powódka za najem (lub dzierżawę) spornej nieruchomości, lecz jaką wartość w obecnych realiach gospodarczych mogłaby uzyskać, gdyby pozwana wykonała obowiązek zwrotu nieruchomości w terminie. Biegły precyzyjnie wskazał na specyficzne cechy nieruchomości (w szczególności powierzchnię części podlegającej dzierżawie, przeznaczenie nieruchomości, fakt, iż umowa dotyczyła jedynie części gruntu znajdującego się pod tymczasowym pawilonem użytkowym, a dzierżawca po zakończeniu czasu trwania umowy miał obowiązek rozbiórki tego pawilonu) i okoliczności te ujął w kontekście sytuacji na rynku lokalnym. Skarżący odwołując się do tego, że stawki „gminne” stosuje w przetargach i znajdują się kontrahenci gotowi ponosić czynsz w proponowanej przez gminę wysokości, nie odnosi w żaden sposób swojej argumentacji do specyfiki części nieruchomości objętej sporem i nie podważa stanowiska biegłego (np. dowodząc, że stawki wskazane przez biegłego odbiegały w sposób istotny od uzyskanych przez powoda na podstawie umów zawieranych w objętym sporem okresie w odniesieniu do nieruchomości o analogicznych cechach i lokalizacji). W rezultacie brak jest podstaw, by tą część argumentacji skarżącego uznać za uzasadnioną.

Odnosząc się do formułowanych w apelacji błędów w ustaleniach faktycznych stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy w części dotyczącej rekonstrukcji faktów istotnych dla rozstrzygnięcia nie poczynił ustaleń, które wymienia apelujący. Poruszone dla umotywowania tej części zarzutów kwestie dotyczą kwalifikacji prawnej zgłoszonego roszczenia (oceny prawnej stanowiska zawartego w pozwie) oraz wywodów, którymi Sąd posiłkowo uzasadniał swoje stanowisko w zakresie oceny argumentacji strony powodowej. Kwestie te nie mogą zatem świadczyć o błędach Sądu w płaszczyźnie rekonstrukcji stanu faktycznego i nie mogą uzasadniać zarzutów w tym zakresie.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego ponowić należy tezę, że Sąd II instancji podziela stanowisko skarżącego co do kwalifikacji prawnej powództwa. Nie zmienia to faktu, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego wobec powołania się w jego uzasadnieniu na dokonanie miarkowania kary umownej ostatecznie odpowiada prawu (choć z innym uzasadnieniem prawnym).

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Jak wskazano wyżej dokonując analizy treści postanowienia zawartego w § 12 ust. 2 umowy, poprzez normę prawną zawartą w art. 483 k.c. oraz w kontekście pozostałych jej postanowień stwierdzić należy, że zastrzeżenie to ma charakter kary umownej.

Zgodnie z art. 484 § 2 k.c., jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. W przepisie tym ustawodawca wskazał dwie niezależne przesłanki zmniejszenia kary umownej. Obie przesłanki są równorzędne, stąd wystąpienie którejkolwiek z nich może stanowić podstawę miarkowania kary umownej. Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wprost wskazała na rażące wygórowanie żądanej kary umownej i zażądała jej zmniejszenia. Zawarto więc w sprzeciwie żądanie, o którym mowa w art. 484 §2 k.c.

Rozważając zasadność żądania miarkowania kary umownej należy mieć na uwadze, że art. 484 § 2 k.c. statuuje wyjątek od zasady pacta sunt servanda i od regulacji określonej w przepisach art. 353¹ k.c., art. 354 § 1 k.c. oraz od sformułowanej w art. 484 § 1 k.c. zasady, że w razie wyrządzenia wierzycielowi szkody przysługuje mu kara umowna w zastrzeżonej wysokości, bez względu na wysokość tej szkody. Nie może być więc interpretowany rozszerzająco. Ustawodawca nie wskazał stanów faktycznych uzasadniających miarkowanie kary umownej, pozostawiając ich ustalenie uznaniu sędziowskiemu uwzględniającemu okoliczności konkretnej sprawy. Jak wynika z orzecznictwa norma ta może znaleźć zastosowanie zawsze wówczas, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna. Katalog kryteriów pozwalających na

zmniejszenie kary umownej nie jest zamknięty. Stosując miarkowanie kary umownej sąd powinien mieć na względzie podstawowe jej funkcje, jakimi są: funkcja stymulująca wykonanie zobowiązania, funkcja represyjna w postaci sankcji za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz funkcja kompensacyjna, polegająca na naprawieniu szkody, jeśli wierzyciel ją poniósł, bez konieczności precyzyjnego wyliczenia jej wysokości.

W art. 484 § 2 k.c. ustawodawca posłużył się niedookreślonym zwrotem "rażącego wygórowania". W orzecznictwie analizuje się różne kryteria oceny tej przesłanki. Za jedno z nich przyjmuje się stosunek wysokości zastrzeżonej kary do wysokości szkody doznanej przez wierzyciela. Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 roku (III CZP 61/03), której nadano moc zasady prawnej, zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podkreślił jednak, że brak szkody lub jej nieznaczna wysokość może stanowić kryterium redukcji wysokości kary umownej i to niezależnie od tego, czy w zakresie interpretacji art. 484 § 2 k.c. eksponuje się kryterium "wysokości szkody", czy tylko "wysokość odszkodowania", przysługującego wierzycielowi na zasadach ogólnych. Do wysokości szkody jako kryterium oceny rażącego wygórowania kary Sąd Najwyższy nawiązywał już we wcześniejszych orzeczeniach (zob. wyroki: z dnia 2 czerwca 1970 roku, II CR 167/70, z dnia 14 lipca 1976 r., I CR 221/76, i z dnia 21 czerwca 2002 r., V CKN 1075/00), a także w orzeczeniach wydanych po podjęciu powołanej uchwały składu siedmiu sędziów (zob. wyroki: z dnia 14 kwietnia 2005 roku, II CK 626/04, z dnia 19 kwietnia 2006 roku, V CSK 34/06, z dnia 21 września 2007 roku, V CSK 139/07, z dnia 21 listopada 2007 roku, I CSK 270/07, oraz z dnia 20 czerwca 2008 roku, IV CSK 49/08). Jak widać, o tym czy kara umowna jest wygórowana świadczyć może między innymi porównanie jej wysokości do ewentualnej szkody, jaką poniosła strona, której przysługuje prawo do żądania tej kary.

Odnosząc się do wywodów skarżącej stwierdzić należy, że opinia biegłego która jak słusznie wskazuje strona pozwana w niniejszej sprawie została przeprowadzona na wniosek strony powodowej, lokowana w całokształcie materiału procesowego przy uwzględnieniu przeznaczenia gospodarczego spornej działki, wielkości powierzchni objętej obowiązkiem zwrotu i faktu, że dzierżawiona nieruchomości nie była ona przeznaczona według strony powodowej do dalszego wydzierżawiania (prowadzenia na niej działalności gospodarczej w dotychczasowym zakresie – a przynajmniej takiego przeznaczenia do chwili zamknięcia rozprawy nie ujawniono), należy stwierdzić, że żądanie czterokrotności czynszu z tytułu kary umownej w sposób oczywisty w realiach niniejszej sprawy musi być uznane za nie dające się pogodzić z zasadami słuszności jako prowadzące w swoim efekcie do rażąco nieuzasadnionego wzbogacenia powódki kosztem pozwanej.

Mając na uwadze parametry dzierżawionej części działki, a więc jej obszar (powierzchnię) – 20 m², lokalizację, kształt oraz kwestie związane z brakiem uregulowania stanu prawnego suma dochodzona pozwem w ramach normalnego obrotu gospodarczego, przy braku zabudowy jawi się w sposób oczywisty w świetle zasad logiki, doświadczenia życiowego oraz realiów lokalnego rynku nieruchomości jako niemożliwa do uzyskania z tytułu czynszu. Stan faktyczny działki wynika ze znajdującej się w opinii biegłego dokumentacji zdjęciowej.

W niniejszej sprawie powódka nie wykazała zaś, by poniosła jakąkolwiek szkodę. Nie wykazała bowiem, że zamierzała przeznaczyć działkę do dalszej dzierżawy/wynajmu, czy że zamierzała działkę sprzedać. Natomiast o ile za wykazane można uznać, że pozwana przyczyniła się do niemożliwości dysponowania przez powódkę działką (gdyż nie zdała jej tej nieruchomości) to trudno zgodzić się ze stwierdzeniem, że konsekwencją zachowania się pozwanej po ustaniu umowy było wydłużenie czasu regulacji stanu prawnego nieruchomości. Skarżąca nie wykazała bowiem, w jaki sposób działanie brak wydania działki miał wpływ na procesy związane z uregulowaniem tego stanu. W konsekwencji trudno uznać, że skoro (według twierdzeń apelującej) uregulowanie tego stanu było przeszkodą do dalszej dzierżawy, wynajmu czy sprzedaży działki, to zachowanie się pozwanej naraziło powódkę na szkodę.

Egzekucyjna (represyjna) funkcja kary umownej, którą stara się wyeksponować skarżąca, nie może uzasadniać w realiach sprawy świadczenia wielokrotnie przekraczającego możliwe do uzyskania w ramach zwykłego obrotu handlowego.

W realiach niniejszej sprawy nie ma jakichkolwiek podstaw aby uznać, że kara umowna określona na takim poziomie (przy braku dalszych przeznaczenia nieruchomości do obrotu w postaci wydzierżawienia czy wynajmowania) jest uzasadniona.

Sąd orzekający w I instancji (jak również strony) pomijają, że z treści samego pozwu wynika, iż świadczenia które zostały przez pozwaną spełnione w 2010 r - czyli kwota 5.400 zł (w dniu 15.04.2010 r.) i następnie kwota 1786,98 zł (w dniu 5.05.2010 r.) zostały zaliczone na poczet należności właśnie za okres od 1 lutego do 30 kwietnia 2010 r., a zatem żądanie dalszej kwoty za ten sam okres przy uwzględnieniu argumentów wskazanych powyżej, powinno zdaniem Sądu odwoławczego ulec zmniejszeniu. Kwota zasądzona przez Sąd przy uwzględnieniu świadczeń spełnionych w roku 2010 jest w świetle art. 484 §2 k.c. w zw. z art. 483 k.c. adekwatną i sprawiedliwą należnością z tytułu kary umownej za zaniechanie wykonania obowiązku zwrotu rzeczy w okresie objętym żądaniami pozwu (od 1 lutego 2010 do 31 grudnia 2010 roku).

Stąd też po uwzględnieniu korekty podstawy prawnej miarkowania, (wskazaniu, że podstawą prawną tego miarkowania jest norma art. 484 § 2 k.c., a nie 362 k.c.) samo rozstrzygnięcie Sądu co do należności głównej w tej części, w której powództwo oddalono, musi być uznane za trafne i słuszne. Z tej przyczyny apelacja w tej części podlegała oddaleniu.

Inaczej Sąd Okręgowy ocenia, stosując z urzędu przepisy prawa materialnego, kwestię wymagalności i zasądzenia odsetek. W niniejszej sprawie kilkakrotnie zwracano się z żądaniami zapłaty poszczególnych części dochodzonej w pozwie należności (dzieląc należność z tytułu kary umownej na kolejne okresy 2010 r.). Należność z tytułu kary umownej jako wierzytelność o charakterze pieniężnym, jest zobowiązaniem o charakterze podzielnym, a zatem wierzyciel ma prawo żądać tylko i wyłącznie części roszczenia. Uwzględniając treści art. 455 k.c., stwierdzić należy, że wierzytelność z tytułu kary umownej (jako nie posiadająca w niniejszej sprawie oznaczonego przez czynność prawną terminu spełnienia świadczenia) stała się wymagalna, w momencie kiedy nastąpiło wezwanie do zapłaty. Uwzględnić więc należało, że co do poszczególnych okresów wierzyciel w trzech kolejnych wystąpieniach zwracał się o zapłatę kary umownej, jednocześnie wskazując termin zapłaty.

Orzekając o odsetkach Sąd odwoławczy miał na względzie to, że (w wyniku zmiarkowania kary umownej) należność za pierwsze miesiące roku 2010 r. została w świetle twierdzeń pozwu zawiązką opłacona przed jego wniesieniem – w pozwie dochodzone tylko i wyłącznie zapłaty kwoty 1.890,99 zł jako różnicy między karą należną za ten okres zdaniem powoda a wartością zapłaconą.

Sąd odwoławczy uznał, że należność za ten okres (w wysokości przyjętej po zastosowaniu normy art. 484 §2 k.c.) jako zaspokojona w całości, jest bezzasadna i w odniesieniu do tej części roszczenia nie zasądzał odsetek za opóźnienie.

W związku z tym zasądzoną należność jako przypadającą z tytułu kary umownej za dalsze okresy, objęte kolejnymi wezwaniami do zapłaty Sąd podzielił proporcjonalnie (symetrycznie) i zasądził odsetki od dat następujących po terminach wyznaczonych w obu wezwaniami.

Te przyczyny spowodowały, że na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. dokonano zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Zmiana ta jako dotycząca należności ubocznej, przy uwzględnieniu, że zasadnicza część apelacji dotycząca należności głównej zostaje oddalona, nie wpływa w żaden sposób na rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Powódka więc jako przegrywająca proces w postępowaniu odwoławczym w zakresie pretensji głównej jest zobowiązana do zapłaty kosztów procesu strony pozwanej zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło przy zastosowaniu przepisu art. 98 k.p.c. zw. z art. 99 k.p.c., w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t. ze zm.).

SSO K. G. SSO P. S. SSR (del.) Anna Górnik

Sygnatura akt VIII Ga 171/15 S., dnia 7 sierpnia 2015 roku

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)