



Sygn. akt II CK 61/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Zakładu (...) "P(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko "I(...)" Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zapłatę 55.510 zł, na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 15 września 2005 r., na skutek kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 31 sierpnia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację i zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W dniu 19.05.1994 r. Zakład (...) „P(...)” jako wynajmujący i spółka z o. o. „I(...)” jako najemca zawarły umowę najmu hali fabrycznej nr (...), położonej w Ł. przy ul. W. na czas oznaczony 5 lat. Najemca zobowiązał się w niej do zapłaty czynszu, kosztów zużycia energii elektrycznej i ciepłej. Protokolarne przekazanie przedmiotu najmu nastąpiło 16.05.1994 r. Pozwana Spółka podnajmowała przedmiotową halę od sierpnia 1995 r. J. M. i A. Ł. wspólnikom spółki cywilnej „M(...)”, a następnie od czerwca 1999 r.

wspólnikom spółki cywilnej „T.(...)”. Podnajmujący halę J. M. i A. Ł. dokonali znacznych nakładów na przedmiot najmu i nakłady te nie zostały im zwrócone przez spółkę „I.(...)”. W dniu 12.12.2000 r. wynajmujący Zakład (...) wystąpił do sądu z żądaniem ustalenia nieważności umowy najmu z 19.05.1994 r. Odpis pozwu został doręczony spółce „I.(...)” w dniu 23.01.2001 r. Wyrokiem z dnia 29.06.2001 r. Sąd stwierdził nieważność umowy najmu. W tych okolicznościach wynajmujący Zakład (...) wystąpił przeciwko pozwanej Spółce „I.(...)” z żądaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej hali. Na podstawie opinii biegłego Sąd I instancji ustalił wysokość tego wynagrodzenia na kwotę 55.510 zł za okres 1.03.2002 r. do 31.07.2002 r. i tę kwotę sąd I instancji zasądził różnicując ją na kwoty: 28.230,36 zł z odsetkami od 2.10.2002 r.; 21.769,36 zł z odsetkami od 11.02.2003 r. i 5.510 zł z odsetkami od 5.01.2004 r. wobec kolejnego rozszerzania powództwa.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił przy tym zarzutu potrącenia z uwagi na brak określenia kwotowo i udokumentowania należności, a nadto zgłoszenie zarzutu było spóźnione w świetle art. 479¹⁴ § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny – rozpoznając apelację pozwanego – dokonał jedynie korekty zaskarżonego wyroku w ten sposób, iż zasądził kwotę 50.000 zł z odsetkami od 11.02.2003 r. i kwotę 5.510 zł z odsetkami od 5.01.2004 r., oddalając żądanie zapłaty odsetek za okres 2.10.2002 r. do 10.02.2003 r. od kwoty 28.130,36 zł. Sąd Apelacyjny podzielił przy tym ocenę prawną Sądu Okręgowego.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła pozwana Spółka. Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, co miało istotny wpływ na wynik sprawy wskazując na przepisy art. 227, 232, 233, 278, 282, 328 § 2, 203, 479¹³, 316, 503 w związku z art. 479¹² i 355 k.p.c. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie art. 44, 46, 222, 224, 498 i art. 6 k.c., a nadto art. 1 pkt 7, art. 7 i 198 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Wskazując na powyższe wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wstępnie należy dokonać zastrzeżenia. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 22.12.2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego i ustawy – prawo ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) do przyjęcia i rozpoznania kasacji od orzeczeń wydanych przed dniem 6.02.2005 r. stosuje się

przepisy dotychczasowe. Oznacza to, że do kasacji wniesionej w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie art. 392 – 393²⁰ k.p.c.

2. Zarzuty odnoszące się do naruszenia przepisów postępowania należy rozważyć w pierwszej kolejności, skoro dopiero przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym można odnieść się do zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego. Zarzuty pozwanej Spółki w zakresie naruszenia przepisów postępowania można zgrupować następująco: pierwsza związana jest z czynnościami procesowymi strony powodowej w postaci rozszerzenia powództwa i zrzeczenia się roszczenia z cofnięciem pozwu; druga związana jest z korzystaniem przez sąd z dowodu z opinii biegłego W.; trzecia dotyczy zastosowania ograniczeń procesowych obowiązujących w postępowaniu gospodarczym.

Ustosunkowując się do zarzutów związanych z czynnościami procesowymi strony powodowej w zakresie przedmiotowej modyfikacji powództwa stwierdzić należy, że pozew pierwotnie obejmował kwotę 30.285,97 zł i rozpoznany był w postępowaniu upominawczym; sąd wydał nakaz zapłaty. Żądanie pierwotne dotyczyło zapłaty czynszu. Po wniesieniu sprzeciwu nastąpiła w zwykłym postępowaniu zmiana powództwa w piśmie z dnia 5.02.2003 r. przez żądanie zapłaty kwoty 50.000 zł z odsetkami odrębnie od kwoty 28.230,36 i 21.769,64 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Na rozprawie w dniu 11.02.2003 r. nastąpiło sprecyzowanie żądania o tyle, iż powódka domagała się zapłaty kwoty 50.000 zł z odsetkami od tej kwoty od dnia 1.08.2002 r. Kolejna modyfikacja żądania została dokonana na rozprawie w dniu 29.05.2003 r. odnośnie daty liczenia odsetek. Powódka żądała nadal zasądzenia kwoty 50.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z odsetkami od 11.02.2003 r. cofając pozew w pozostałym zakresie ze zrzeczeniem się roszczenia. Nie jest więc tak, jak twierdzi pozwana Spółka, że na rozprawie w dniu 29.05.2003 r. powódka zgłosiła nowe roszczenie o zapłatę 50.000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zaś zrzekła się roszczenia o zapłatę czynszu. Powódka bowiem dokonała wcześniej modyfikacji powództwa przez jego rozszerzenie (nota bene uiszczając należny wpis) do kwoty 50.000 zł i wskazanie innej podstawy faktycznej (zamiast czynszu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie). W tym kontekście oświadczenie powódki na rozprawie z dnia 29.05.2003 r. o cofnięciu pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia mogło i odnosiło się tylko do żądania odsetek od kwoty 50.000 zł sprzed daty 11.02.2003 r. (żądanie zasądzenia od tej kwoty odsetek liczonych od wcześniejszej daty było przecież zgłoszone na rozprawie w dniu 11.02.2003 r.). Tak

też trafnie zinterpretował te oświadczenie procesowe powódki Sąd Apelacyjny, nie naruszając w żaden sposób wskazanych w kasacji przepisów postępowania.

Druga grupa zarzutów procesowych wiąże się z opinią opracowaną przez biegłego W., który określił wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zarzuca się, że jest to biegły z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa oraz szacunku nieruchomości, a nie biegły w zakresie ustalania wysokości czynszu. Rzecz polega na pewnym nieporozumieniu. W sprawie niniejszej nie chodzi przecież ani o ustalenie wartości nieruchomości, ani o określenie wysokości czynszu. Chodzi zaś o ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Odwoływanie się więc do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jest chybione. Zresztą wskazany tu W. jest biegłym sądowym w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Nie ma też biegłych odnośnie ustalenia wysokości czynszów, a przecież w sprawie nie chodzi o ustalenie wysokości czynszu. Nie sposób więc przyjąć, aby biegłemu sądowemu w zakresie szacowania nieruchomości odmówić wiadomości specjalnych odnośnie ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Posiadane wiadomości i doświadczenie w tym przedmiocie przez biegłego W., potwierdza opracowana przez niego opinia.

Odnośnie nieprawidłowości w zakresie stosowania przepisów o postępowaniu odrębnym w sprawach gospodarczych należy przede wszystkim zwrócić uwagę na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.II.2005 r. III CK 323/04 (dotychczas niepublikowany), w którym stwierdzono, że w postępowaniu upominawczym, również w sprawie gospodarczej, pozwany po wniesieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty, może zgłosić zarzut potrącenia. Należy jednak zaznaczyć, że nieuwzględnienie zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwaną Spółkę nie nastąpiło z tej przyczyny, iż zgłoszono go po wniesieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty. U podstaw takiej oceny zarzutu potrącenia legło to, że zarzut ten nie został udokumentowany i ta ocena nie jest podważona. Jeśli zaś zarzut potrącenia nie został wykazany, to nie sposób uznać, aby mogło nastąpić naruszenie art. 498 k.c.

3. Zarzuty związane z naruszeniem przepisów prawa materialnego dotyczą przepisów art. 44,46, 222 i 224 k.c. Wskazanie, że w sprawie nastąpiło naruszenie art. 44 k.c. (definicja mienia) i art. 46 k.c. (definicja nieruchomości) jest chyba wynikiem pomyłki i nie wymaga komentarza. Podobnie trudno uznawać, aby mogło w sprawie niniejszej dojść do naruszenia art. 222 k.c. regulującego powództwo windykacyjne i negatoryjne. Wnosząca kasację nie wskazuje zresztą na czym miało polegać

naruszenie tego przepisu, którego Sąd Apelacyjny nie stosował. Rozważenia wymaga natomiast zarzut naruszenia art. 224 k.c. W rzeczy samej pozwana Spółka była posiadaczem zależnym po zawarciu umowy najmu, natomiast stwierdzenie nieważności umowy najmu przez Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29.06.2001 r. spowodowało, że dalsze władanie przedmiotem najmu nie miało tytułu prawnego. Pozwana Spółka stała się więc posiadaczem samoistnym w złej wierze, a więc zgodnie z art. 225 k.c. jej obowiązki, także w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, są takie same, jak samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, kiedy dowiedział się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego. Nie może więc być – co do zasady – żadnych wątpliwości, że pozwaną Spółkę obciąża obowiązek wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Jeśli prawidłowo odczytać sens zarzutu naruszenia art. 224 § 2 k.c., to pozwana Spółka nie kwestionuje samej zasady, skoro nigdy nie było podważane prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności posadowionego na nim budynku przez stronę powodową. Natomiast pozwana Spółka nie godzi się z tym, że za punkt wyjścia do ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości bierze się jej stan po dokonaniu nakładów, a nie stan poprzedni (bez nakładów). W istocie rzeczy decyduje okres za jaki żąda się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. W sprawie niniejszej chodzi o wynagrodzenie za okres od 1.03.2002 r. do 31.07.2002 r. W tym okresie nakłady były już dokonane, a zatem były one własnością strony powodowej jako części składowe nieruchomości, zaś pozwanej przysługiwało roszczenie o zwrot wartości nakładów. Jeśli tak, to podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia. Tylko taki sposób obliczenia wysokości wynagrodzenia jest uzasadniony.

Reasumując, brak w sprawie usprawiedliwionych podstaw kasacyjnych, co skutkuje oddaleniem kasacji (art. 393¹² k.p.c.).