

Sygn. akt I A Ca 228/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Irena Ejsmont - Wiszowata
Sędziowie	:	SA Jarosław Marek Kamiński SO del. Bogusław Suter (spr.)
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki jawnej w W.**

przeciwko **T. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 15 lutego 2013 r. sygn. akt VII GC 109/11

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka jawna z siedzibą w N. wnosił o zasądzenie od pozwanej T. K. kwoty 162.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 5 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu przy ulicy (...) w W. w okresie od dnia 1 kwietnia 2001 roku do dnia 31 marca 2011 roku, na którym posadowione były należące do pozwanej obiekty handlowe o numerach(...). Wskazywał, że w okresie od dnia 1 kwietnia 2001 do dnia 31 marca 2011 roku tytuł prawny do gruntu przy ulicy (...) w W. posiadała Spółdzielnia (...), od której powód nabył wierzytelność w kwocie 162.000 złotych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tego gruntu w tym okresie.

Sąd Okręgowy w Białymstoku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 maja 2011 roku w sprawie VII GNe 96/11 uwzględnił w całości żądanie powoda.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwana wносиła o oddalenie powództwa na koszt powoda, podnosząc zarzut braku legitymacji po stronie powoda i zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazywała, że Spółdzielnia (...) nie mogła dokonać przelewu wierzytelności z tytułu roszczeń odszkodowawczych wobec pozwanej, bowiem w dniu 8 stycznia 2001 roku straciła prawo do dzierżawionego gruntu przy ulicy (...) w W..

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i nakazał zwrócić tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wydatków na rzecz powoda kwotę 2.828 złotych, a na rzecz pozwanej kwotę 100 złotych.

Orzeczenie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i wnioskach:

Powód (...) Spółka jawna z siedzibą w N. na mocy umowy przelewu wierzytelności z dnia 28 marca 2011 roku nabył od Spółdzielni (...) w W. wierzytelność w stosunku do (...) (...) prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W.(...) przy ulicy (...) lok. (...) (zwaną dłużnikiem) z tytułu niezapłaconych należności w wysokości 162.000 złotych z odsetkami ustawowymi, z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu, do którego tytuł prawny posiada cedent, zlokalizowanego przy ulicy (...) w W., na którym posadowiony jest „pawilon handlowy” należący do dłużnika. W dniu 30 marca 2011 roku pozwana została powiadomiona o zawarciu tej umowy i wezwana do zapłaty kwoty 162.000 złotych z odsetkami ustawowymi „z tytułu niezapłaconych należności” (...) „z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu”, (...) na którym posadowiony jest „pawilon handlowy” do niej należący.

Cedent Spółdzielnia (...) w W. (dalej Spółdzielnia) tytuł prawny do gruntu wywodziła z umowy dzierżawy, jaką zawarła w dniu 24 kwietnia 1998 roku z Gminą W.-Centrum D. P. w W.. Na podstawie tej umowy Spółdzielnia stała się dzierżawcą gruntu o łącznej powierzchni 15.275 m² położonego w rejonie ulic (...). Umowa ta została zawarta na czas oznaczony 30 lat do dnia 30 kwietnia 2028 roku. W § 9 umowy zastrzeżono, iż wydzierżawiający może w każdym czasie wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli między innymi dzierżawca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

Spółdzielnia zawierając z Gminą W.-Centrum D. P. w W. umowę dzierżawy z dnia 24 kwietnia 1998 roku działała jako pełnoprawny podmiot stosunków prawnych. Wpisana była ona bowiem do rejestru Spółdzielni (...) prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Sąd Gospodarczy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy. Fakt wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 sierpnia 2010 roku nie miał w sprawie doniosłości prawnej, bowiem nie wpływał on w żaden sposób na ocenę zdolności sądowej tego podmiotu. Spółdzielnia wpisana była bowiem do Rejestru Spółdzielni i posiadała osobowość prawną (art. 11 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze - Dz. U. z 1982 roku, Nr 30, poz. 210). Dopiero od dnia 1 stycznia 2001 roku ustawodawca postanowił, iż Spółdzielnia nabywać będzie osobowość prawną z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 66 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym - Dz. U. z 1997 roku, Nr 121, poz. 769). Zmiana ta dotyczyła jednak tylko podmiotów nowopowstających.

Spółdzielnia posiadając tytuł prawny do gruntu położonego w obrębie ulicy (...) w dniu 19 czerwca 1998 roku zawarła z pozwaną T. K. umowę najmu terenu, w skład którego wchodziły 3 m² powierzchni pod obiektem 518. Umowa ta zawarta została na czas oznaczony od 1 maja 1998 roku do 31 lipca 1998 roku z prawem do jej przedłużenia. Umowę tę przedłużono do dnia 30 września 1998 roku. Następnie aneksem z dnia 18 listopada 1998 roku umowa ta została przedłużona do dnia 15 lutego 1999 roku. Aneksem tym zmieniono także stawkę czynszu, ustalając ją w wysokości 336 złotych miesięcznie + VAT. Kwota czynszu najemnego zgodna była z uchwałą, jaką powziął zarząd Spółdzielni w dniu 5 listopada 1998 roku. Ustalono wówczas, iż czynsz za budki wynosić będzie 112,50 złotych za 1 m² + VAT. Pozwana

płacić miała 112 złotych + VAT (112 złotych x 3 m² = 336 złotych – zgodnie z aneksem). Umowa najmu zawarta przez Spółdzielnię z T. K. wygasła z upływem terminu na jaki została zawarta.

Sąd I instancji zaznaczył, że zdaniem powoda pozwana od dnia 16 lutego 1999 roku bezumownie korzysta z nieruchomości nie uiszczając należnych opłat. Powód, który wstąpił w prawa cedenta twierdził, iż w okresie od dnia 1 kwietnia 2001 roku do dnia 31 marca 2011 roku Spółdzielnia mogła wynająć teren położony przy ulicy (...) i uzyskać z tego tytułu czynsz w wysokości 1.350 złotych za 12 m⁽²⁾. Kwota 1.350 złotych stanowi iloczyn stawki czynszu – 112,50 złotych i liczby metrów kwadratowych. Powód wskazywał, że pozwana wynajęła trzy obiekty handlowe przy ulicy (...) o numerach (...) każdy po 4 m⁽²⁾. Dlatego obecnie domaga się on odszkodowania obejmującego korzyść, jaką cedent mógłby otrzymać, gdyby zwrócono mu rzecz w terminie. Powód żądając odszkodowania (art. 224 § 2 k.c. stanowi o wynagrodzeniu) za bezumowne korzystanie z nieruchomości nakreślił także podstawę prawną roszczenia i zakres, w jakim sprawa winna być rozpoznana. Powodowi przysługiwał wybór podstawy dochodzonego roszczenia, które mógł oprzeć na regulacji prawa rzeczowego lub też, co uczynił w przedmiotowej sprawie, na regulacji prawa obligacyjnego.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że w orzecznictwie sądowym jednolity jest pogląd, iż art. 224 k.c. nie jest w stosunku do art. 471 k.c. przepisem szczególnym i z tej przyczyny kumulacja norm nie jest wyłączona. Wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu, który dokonując wyboru, musi wybrać całość skutków prawnych danej normy. Podkreślił też, że strona nie ma obowiązku dokonywać kwalifikacji prawnej roszczenia, ale może się tego podjąć, a jeśli w kwestii tej wypowiada się profesjonalny pełnomocnik (jak w niniejszej sprawie) w ramach uzasadnienia stanowiska w sprawie, to takie zachowanie nie może pozostawać obojętne dla wytyczenia kierunku postępowania oraz wytyczenia granic okoliczności podlegających badaniu. Sąd I instancji zaznaczył także, że Sąd Apelacyjny w Białymstoku w uzasadnieniu postanowienia z dnia 7 września 2011 roku, którym uchylono postanowienie Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 1 lipca 2011 roku o przekazaniu sprawy według właściwości miejscowej Sądowi Okręgowemu w Warszawie uznał, że w niniejszej sprawie Sąd jest związany przedmiotem żądania powoda, które dotyczy odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, a nie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

Oceniając legitymację powoda do dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości Sąd Okręgowy badał, czy cedent, od którego prawa czerpie powód, był uprawniony do domagania się naprawienia szkody z tytułu nie wydania mu przez najemcę nieruchomości, tzn. czy po zakończeniu stosunku najmu był w dalszym ciągu uprawniony do dysponowania rzeczą i czerpania z niej korzyści, albowiem tylko w takim przypadku mógłby on ponieść szkodę.

Sąd I instancji zaznaczył, że pozwana podnosiła, iż umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Gminą W.-Centrum D. P. w W. a Spółdzielnią została wypowiedziana w dniu 8 stycznia 2001 roku ze skutkiem natychmiastowym. Wypowiedzenie miało być oparte o § 9 umowy dzierżawy z dnia 24 kwietnia 1998 roku. Przyczyną wypowiedzenia miały być znaczne zaległości czynszowe Spółdzielni szacowane na poziomie 4.421.280,00 złotych. Powód zaprzeczył, by wypowiedzenie takie zostało złożone. Powoływał się także na wpis prawa dzierżawy w księdze wieczystej nieruchomości.

Sąd Okręgowy podkreślił, że wpis prawa dzierżawy do księgi wieczystej nieruchomości nie ma znaczenia konstytutywnego i dlatego obalenie domniemania przewidzianego w art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest możliwe w każdym postępowaniu sądowym, jako przesłanka rozstrzygająca. Na pozwanej zatem ciążyła inicjatywa dowodowa. Winna ona jako podmiot podważający zapisy wieczystoksięgowe wykazać, iż prawo dzierżawy nieruchomości nie przysługiwało Spółdzielni, co w konsekwencji prowadziłoby do uznania umowy cesji za bezskuteczną, bowiem cedent nie mógłby przenieść praw, których nie posiadał.

W ocenie Sądu I instancji dowodem podważającym wpis w księdze wieczystej nie mógł być dowód z „wystąpienia pokontrolnego”, sporządzonego w dniu 1 kwietnia 2009 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego W.. W dokumencie tym jest zapis, iż Zarząd D. P. Gminy (...) dopiero w dniu 8 stycznia 2001 roku wypowiedział umowę dzierżawy Spółdzielni. Zapis ten ma jednak charakter odtwórczy, informacyjny. Nie wskazano dokumentów źródłowych, na podstawie których informacje te zostały uzyskane. Tymczasem powód zaprzeczał, by wypowiedzenie umowy

dzierżawy, kiedykolwiek skutecznie nastąpiło. W niniejszej sprawie zwracano się dwukrotnie do (...) m.st. W. D. P. o udzielenie informacji o stanie prawnym i stosunkach zobowiązaniowych, a także roszczeniach dotyczących nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) według stanu na dzień 29 kwietnia 2011 roku, ale udzielane odpowiedzi różniły się z treścią pytania, nie przyczyniając się do rozstrzygnięcia tego zagadnienia. Sąd I instancji nie miał zatem możliwości zweryfikowania twierdzeń pozwanej. Z akt sprawy nie wynikało bowiem, czy powoływane w wystąpieniu pokontrolnym wypowiedzenie umowy dzierżawy było skuteczne. Nie można było ustalić kiedy i czy w ogóle wypowiedzenie takie zostało wysłane do Spółdzielni (cedenta). Nie wiadomo także kto je sporządził i kto faktycznie miał otrzymać takie pismo. Okoliczności zaś złożenia takiego wypowiedzenia i oceny jego prawnej skuteczności są między stronami umowy dzierżawy z dnia 24 kwietnia 1998 roku sporne, o czym świadczy m.in. prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. IX Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 26 maja 2010 roku odmawiające wykreślenia w dziale III księgi wieczystej prawa dzierżawy nieruchomości przysługującego Spółdzielni. Potwierdził to także pełnomocnik pozwanej, który wskazał, iż toczą się dwie sprawy o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego łączącego Miasto S. W. ze Spółdzielnią. Fakt zawarcia przez pozwaną umowy najmu z wynajmującym Stowarzyszeniem (...) nie świadczył o utracie prawa do nieruchomości przez Spółdzielnię. Nie posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości przez wydzierżawiającego nie wyklucza bowiem zawarcia przez niego umowy dzierżawy i nie czyni jej ani nieważną, ani nieskuteczną, tak samo nie wyłącza możliwości jej rozwiązania ze wszystkimi konsekwencjami z tego wynikającymi, do których w szczególności należy obowiązek zwrotu przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy (art. 694 k.c. zw. z art. 675 k.c.).

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, iż pozwana nie obaliła domniemania wynikającego z zapisów wieczystoksięgowych, w których widnieje prawo dzierżawy nieruchomości przysługujące Spółdzielni. Jej argumentacja dotycząca wypowiedzenia umowy dzierżawy nie znalazła potwierdzenia w zaoferowanym materiale dowodowym.

W ocenie Sądu I instancji Spółdzielnia mogła zatem co do zasady dokonać skutecznie przelewu na rzecz powoda wierzytelności z tytułu roszczenia odszkodowawczego za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił jednak roszczenia powoda z uwagi na nie wykazanie przesłanek z art. 471 k.c.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada. Nieodzowną przesłanką pozwalającą uznać zasadność powództwa jest także będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania szkoda (art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c.). W odniesieniu do wynajmującego, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c., oznacza to, że musi on wykazać, iż na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku. W przedmiotowej sprawie uszczerbek ten polegać miał na utracie korzyści, jakie zyskałby powód (cedent), gdyby mógł rozporządzać rzeczą (wynająć) zajętą bez tytułu prawnego przez pozwaną. W takim razie szkoda i odpowiadające jej odszkodowanie są w zasadzie równe sumie czynszu za okres, w którym powód jako cesjonariusz nie mógł dysponować daną rzeczą. Zważywszy, że żądane przez powoda odszkodowanie obejmuje *lucrum cessans*, niezbędne było wykazanie prawdopodobieństwa uzyskania korzyści w stopniu graniczącym z pewnością, że gdyby nie zachowanie się dotychczasowego najemcy to powód tę korzyść by otrzymał. Wymagało to nie tylko stwierdzenia, że tego rodzaju korzyść w przedstawianych okolicznościach była możliwa do osiągnięcia, ale udowodnienia, że byli chętni do zawarcia ze Spółdzielnią kolejnej umowy najmu na dotychczasowych warunkach. Powód winien wykazać prawdopodobieństwo w stopniu graniczącym z pewnością, że gdyby nie zachowanie pozwanej, to korzyść tę by uzyskał. Niewystarczające było zatem ograniczenie się do wskazania, że gdyby nie zachowanie pozwanej, to posiadałby on nieruchomość, z której mógłby czerpać zyski, zawierając umowy najmu z czynszem kształtującym się na poziomie 112,50 złotych za 1 m². Tak określona podstawa szkody sprowadza się w istocie do wykazania jedynie utraty szansy pozyskania pewnej korzyści majątkowej, która jako szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu. Szkoda taka mieści się bowiem jedynie w ramach jednego z możliwych wariantów rozwoju wypadków. Ostateczny zaś wynik następujących zdarzeń jest niepewny i trudny do przewidzenia, bowiem oparty na wielu niewiadomych. W przedmiotowej sprawie ewentualną możliwość

pozyskania zysków z nieruchomości utrudniał fakt, iż stan prawny gruntu jest sporny między stronami umowy dzierżawy. Spółdzielnia jest postrzegana przez wydzierżawiającego – Miasto S. W. za bezumownie korzystającego z wydzierżawionej rzeczy. Z dokumentu, jakim jest wystąpienie pokontrolne wynikało, iż w dniu 1 maja 2001 roku Gmina W.-Centrum D. P. podpisała umowę dzierżawy nieruchomości ze Stowarzyszeniem (...). Dwóch członków tego Stowarzyszenia prowadzi sądowe spory ze Spółdzielnią w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Świadek J. C., opisała w swych zeznaniach sytuację faktyczną, jaka panuje na placu (...) wskazując, że podmioty zainteresowane w sprawie są skonfliktowane, wrogo do siebie nastawione i blokują wzajemnie przedsięwzięcia, jakie są na tym terenie podejmowane. Te okoliczności utrudniają znalezienie potencjalnego najemcy. Jednocześnie Sąd Okręgowy zaznaczył, że umowy najmu z samą pozwaną Spółdzielnią (cedent) podpisywała na bardzo krótkie okresy (3, 4-miesięczne). Z zeznań przesłuchanej w charakterze strony T. K. wynika wręcz, że w okresie objętym pozwem na bazarze obserwowano się stagnację w handlu, kupcy opuszczali swoje lokale i brak było chętnych do ich wynajmowania przez nowych przedsiębiorców. Wszystkie te okoliczności powodują, iż nie można przyjąć w stopniu graniczącym z pewnością, iż powód w okresie od 1 kwietnia 2001 roku do 31 marca 2011 roku osiągnąłby zyski na wskazywanym przez siebie poziomie z tytułu najmu obiektu zajmowanego bezumownie przez pozwaną. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że powód nie udowodnił powództwa.

Jednocześnie Sąd I instancji dodał, że umowa cesji wierzytelności z dnia 28 marca 2011 roku obejmowała jedynie wierzytelność w stosunku do pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez nią z gruntu o powierzchni tylko 3 m⁽²⁾. Powód wskazywał, iż nabył prawo do dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z trzech obiektów handlowych, które posiadała pozwana. Obiekty te to budki handlowe zlokalizowane w centrum targowiska. Pozwana miała wynajmować obiekt numer 80, 23 i 3A każdy o powierzchni 4 m⁽²⁾. Tymczasem umowa cesji, pomijając już rozbieżności w zakresie nazwiska pozwanej, wskazuje, iż Spółdzielnia ceduje wierzytelność odszkodowawczą jaka przysługuje jej w stosunku do pozwanej prowadzącej działalność gospodarczą w lokalu numer (...) na ulicy (...), za bezumowne korzystanie z gruntu zlokalizowanego na ulicy (...), na którym posadowiony jest „pawilon handlowy” należący do pozwanej. Taki zapis umowy sugeruje, iż pozwanej przysługiwało prawo do jednego pawilonu, prawdopodobnie tego zlokalizowanego pod numerem (...). W zawiadomieniu wysłanym do pozwanej, informującym ją o zawarciu przedmiotowej umowy cesji, także jest mowa o „pawilonie handlowym”. Przede wszystkim jednak umowa najmu zawarta z pozwaną obejmuje jeden obiekt handlowy zlokalizowany na ulicy (...) o powierzchni 3 m⁽²⁾. Pozwana przesłuchana w charakterze strony zaprzeczyła, aby zawierała na piśmie inne umowy najmu ze Spółdzielnią. Zeznała nadto, że tym bardziej nie zawierała umowy ustnej ze zbywcą wierzytelności. W tych okolicznościach twierdzenia powoda, iż pozwana wynajmowała trzy budki handlowe każda po 4 m⁽²⁾ pozostają gołosłowne. Sąd odmówił w tym zakresie wiary zeznaniom świadków J. C. i J. M., albowiem ich zeznaniom przeczą niekwestionowane przez strony dowody z dokumentów dotyczących wielkości powierzchni wynajmowanej przez pozwaną, a przede wszystkim umowa najmu z dnia 19 czerwca 1998 roku wraz z aneksem z dnia 18 listopada 1998 roku. Zdaniem Sądu Okręgowego świadkowie ci jako reprezentanci zbywcy wierzytelności byli nadto bezpośrednio zainteresowani korzystnym dla niego rozstrzygnięciem niniejszej sprawy i dlatego zeznawali w sposób nieobiektywny. Sąd uznał natomiast za wiarygodne zeznania pozwanej, które były zbieżne z całością pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że w sytuacji nieudowodnienia przez powoda powództwa, zbędnym okazało się badanie podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Niemniej jednak w razie należytego udowodnienia powództwa, należałoby uznać za zasadny podniesiony przez pozwaną zarzut w tym przedmiocie i uwzględnić powództwo jedynie za okres od dnia 29 kwietnia 2008 roku do dnia 31 marca 2011 roku i przy przyjęciu kwoty 336 złotych miesięcznie tytułem czynszu najmu za 3 m² wynajętej powierzchni. W pozostałym zakresie pozwana mogłaby uchylić się od spełnienia dochodzonego roszczenia wskutek skutecznie podniesionego zarzutu przedawnienia (art. 117 § 2 k.c.). W niniejszej sprawie znalazłby zastosowanie 3-letni termin przedawnienia z art. 118 in fine k.c., albowiem dochodzone roszczenie jest związane z prowadzoną przez strony jako przedsiębiorców działalnością gospodarczą.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał art. 471 k.c., w zakresie kosztów procesu - art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.), a w zakresie kosztów sądowych - art. 84 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją powód zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 405-409 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie,

b) art. 65 k.c. poprzez błędną interpretację postanowień umowy cesji z dnia 28 marca 2011 roku i w konsekwencji przyjęcie, że na podstawie umowy cesji na powoda została przelana wierzytelność o zapłatę należności za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu o powierzchni wynoszącej jedynie 3 m²,

c) art. 118 k.c. w zw. z art. 120 k.c. poprzez uznanie, że doszło do przedawnienia w części roszczenia dochodzonego pozwem,

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

a) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że sąd jest związany podstawą prawną wskazaną przez powoda, w sytuacji, gdy powód w istocie nie wskazał podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, a wskazał jedynie podstawę faktyczną,

b) art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 321 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie powództwa z uwagi na dokonanie przez Sąd błędnej kwalifikacji prawnej roszczenia powoda,

c) art. 229 k.p.c. poprzez nieuznanie za udowodnione faktów wyraźnie przyznanych przez pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 27 marca 2012 roku i w konsekwencji błędne przyjęcie, że powód nie udowodnił wysokości należności za korzystanie przez pozwaną z gruntu,

d) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego i pominięcie dowodu z dokumentu w postaci zaświadczenia o wpisie pozwanej do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 23 lutego 2011 roku, z którego jednoznacznie wynika, iż pozwana dla prowadzenia swojej działalności korzystała z gruntu o powierzchni 12 m² zabudowanego trzema pawilonami handlowymi,

e) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że powierzchnia gruntu pod każdym pawilonem handlowym przy ulicy (...) w W. wynosiła 3 m², podczas gdy w rzeczywistości powierzchnia ta wynosiła 4 m², co jest okolicznością niesporną między stronami,

f) art. 233 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 253 k.p.c. poprzez błędną ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów z przesłuchania strony pozwanej oraz świadków J. C. oraz J. M. i w konsekwencji uznanie za wiarygodne wyjaśnień pozwanej oraz odmówienie wiary zeznaniom w/w świadków,

3) nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa w całości ewentualnie uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania, a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego

według norm przepisanych i dopuszczenia dowodu z Aneksu z dnia 11 marca 2013 roku do Przelewu wierzytelności (cesji) z dnia 28 marca 2011 roku.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy poczynione przez Sąd Okręgowy są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. W zasadniczej części na aprobatę zasługują też wyprowadzone na podstawie tych ustaleń wnioski i ocena prawna, w tym co do legitymacji powoda do występowania w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, a w pierwszej kolejności do najdalej idącego zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c. należy przypomnieć, że zgodnie z tym przepisem sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Przepis ten pozostaje w ścisłym związku z art. 187 § 1 k.p.c., który wskazuje, że pozw winien zawierać m.in. dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Przedmiot żądania określa, oprócz treści żądania, podstawa faktyczna wskazana w uzasadnieniu pozwu. Sąd jest związany wskazaną w pozwie podstawą faktyczną powództwa. Wydanie rozstrzygnięcia na innej podstawie faktycznej niż wskazanej przez powoda oznacza orzeczenie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 roku, II CK 556/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 38). Sąd nie jest natomiast związany oceną prawną powoda powołanej przez niego podstawy faktycznej powództwa. Sąd może zatem uwzględnić żądanie także na innej podstawie prawnej niż wskazana przez powoda, jeżeli tylko nie wykracza poza ramy faktyczne określone w pozwie. Kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia należy do sądu, ale nie można wykluczyć, że powołanie przez stronę określonej normy prawa materialnego jako mającej stanowić podstawę rozstrzygnięcia o tym roszczeniu wiąże sąd w tym sensie, że stanowi uzupełnienie okoliczności faktycznych określających żądanie pozwu, aczkolwiek w tym zakresie musi istnieć jawność, której gwarancją jest występowanie po stronie powodowej osoby posiadającej profesjonalne przygotowanie prawnicze (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 października 1999 roku, III CKN 407/98, Lex nr 50697; z dnia 15 kwietnia 2003 roku, V CKN 115/01, Lex nr 407051; z dnia 24 maja 2007 roku, V CSK 25/07, OSNC-ZD 2008, nr 2, poz. 32; z dnia 20 lipca 2007 roku, I CSK 144/07, Lex nr 46999; z dnia 29 października 2008 roku, IV CSK 260/08, Lex nr 590271; z dnia 21 maja 2009 roku, V CSK 439/08, Lex nr 518121; z dnia 16 września 2009 roku, II CSK 189/09, Lex nr 564981).

W judykaturze wskazuje się, że podstawę prawną roszczenia o przyznanie należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości mogą stanowić przepisy o czynach niedozwolonych, o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, o ochronie własności (art. 224 k.c., art. 225 k.c. i art. 230 k.c.) lub o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209).

Powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, uzasadniając żądanie pozwu wskazał, że dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu przy ulicy (...) w W., wskazując, że pozwana w okresie od dnia 1 kwietnia 2001 roku do dnia 31 marca 2011 roku korzystała z tego gruntu, na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach (...)pomimo, że po wygaśnięciu umowy najmu tego terenu miała obowiązek usunąć obiekty i wydać grunt. Jednocześnie powód w uzasadnieniu pozwu przywołał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 roku (III CKN 198/98), zgodnie z którym wynajmujący nie będący właścicielem rzeczy najętej może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy tylko wówczas, gdy przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu. Powód przywołał także orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2004 roku (IV CK 211/2004), według którego nie zwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy, a taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c., przy czym zakres odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c. Przy takim uzasadnieniu żądania pozwu nie sposób uznać, że powód nie wskazał podstawy prawnej roszczenia. Owszem powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie podał, że podstawę roszczenia stanowią konkretnie wymienione przepisy, ale wskazał podstawę prawną roszczenia właśnie przez odwołanie się do powołanych wyżej orzeczeń Sądu

Najwyższego. Odwołanie się przez powoda do orzeczeń Sądu Najwyższego dotyczących naprawienia szkody za nie zwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie, ale także wskazane przez powoda okoliczności faktyczne w postaci zawarcia przez Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną umowy najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach(...) i nie zwrócenia przez pozwaną tego gruntu po wygaśnięciu umowy najmu uzasadniały kwalifikację roszczenia powoda jako roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania umowy.

Podkreślenia przy tym wymaga, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu postanowienia z dnia 7 września 2011 roku uchylającego postanowienie Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 1 lipca 2011 roku, którym Sąd ten uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu IX Wydziałowi Gospodarcemu w B., wskazał, że powód wielokrotnie stwierdzał w pozwie, iż sporna wierzytelność dotyczy odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości udostępnionej na podstawie umowy, która wcześniej uległa rozwiązaniu. Sąd Apelacyjny zaznaczył, że powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, stanowczo określił przedmiot swego żądania i Sąd I instancji nie był uprawniony do jego zmiany poprzez uznanie, że dotyczy ono wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Oczywiście to stanowisko Sądu Apelacyjnego nie może przesądzać o kwalifikacji prawnej roszczenia powoda, ale nie pozostaje ono bez wpływu na ocenę tej kwalifikacji. Podkreślenia bowiem wymaga, że po wyraźnym wskazaniu przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku, że roszczenie powoda postrzega jako roszczenie odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania umowy, mające oparcie w art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c., powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie tylko nie wskazał innej podstawy prawnej roszczenia, ale w kolejnym piśmie procesowym z dnia 20 grudnia 2011 roku ponownie powołał orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2004 roku (IV CK 211/2004) dotyczące naprawienia szkody za nie zwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie.

W tym okolicznościach należy uznać, że powód dochodził roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania umowy, mającego oparcie w art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c.

W orzecznictwie podkreśla się, że wybierając podstawę prawną powód zakreśla nie tylko granice okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, ale nadto zakreśla granice obrony pozwanego, albowiem pozwany podejmuje tę obronę w takim zakresie jaki wynika nie tylko z faktów, ale i ze wskazanego przepisu, pozwany nie ma obowiązku konstruowania w taki sposób swojej obrony, aby odeprzeć wszelkie możliwe zarzuty mogące wynikać z wszystkich możliwych podstaw rozstrzygnięcia. Jeżeli powód dokonał wyboru reżimu odpowiedzialności pozwanego należy przyjąć, że sąd może rozstrzygnąć na innej podstawie prawnej, a więc dokonać wyboru innego reżimu odpowiedzialności, ze wszystkimi tego konsekwencjami, o ile poinformuje o tym strony umożliwiając im tym samym wypowiedzenie się (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 roku, III CSK 136/11, LEX nr 1131125). Jednocześnie wskazuje się, że niedopuszczalne jest „przejście” przez sąd rozpoznający sprawę z reżimu kontraktowego na deliktowy w sytuacji, gdy powód jednoznacznie wskazuje jako podstawę swoich żądań przepisy regulujące skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 roku, IV CK 430/02, LEX nr 602723). Powyższe dodatkowo potwierdza zasadność przyjęcia, że powód dochodził roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania umowy, a roszczenie to należy ocenić na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik jest obowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odpowiedzialność na podstawie tego przepisu aktualizuje się zatem wówczas gdy spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika, 2) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, 3) związek przyczynowy między faktem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Ciężar dowodu istnienia tych przesłanek, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywa na wierzycielu, jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne. Wierzyciela nie obciąża natomiast obowiązek udowodnienia winy dłużnika w niewykonaniu bądź nienależytym wykonaniu zobowiązania, gdyż konstrukcja odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej oparta jest na zasadzie

winy domniemanej i to dłużnika obciąża ciężar udowodnienia, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Z uzasadnienia pozwu, jak wskazano powyżej, wynika, że powód domagał się odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach(...). Dochodząc odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy najmu przez pozwaną, powód, który swoje prawa wywodził od Spółdzielni (...) w W., winien był wykazać, że pozwaną i Spółdzielnię (...) w W. łączyła umowa najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach (...). Tymczasem powód dołączył do pozwu zawartą przez Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną umowę najmu gruntu przy ulicy (...) w W. o powierzchni 3 m⁽²⁾, na którym posadowiony jest obiekt o numerze 518 (k. 28-31). Obiekt handlowy o numerze 518 i obiekty handlowe o numerach (...), jak wynika z zeznań pozwanej (e-protokół z dnia 12 lutego 2013 roku 00:12:36-00:53:15 – k. 341-343), są innymi obiektami handlowymi. Powód nie przedstawił zawartej przez Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną umowy najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach (...). Zebrany w sprawie materiał dowodowy, także w postaci zeznań świadków J. C. (k. 232-235), J. M. (k. 235-237), zeznań pozwanej (e-protokół z dnia 12 lutego 2013 roku 00:12:36-00:53:15 – k. 341-343), czy zaświadczenia o wpisie pozwanej do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 23 lutego 2011 roku (k. 11) nie daje podstaw do stwierdzenia, że Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną łączyła umowa najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach (...) Abstrahując nawet od tego, że zeznania świadków J. C. i J. M. co do korzystania przez pozwaną jednocześnie z trzech obiektów handlowych o numerach (...) pozostają w sprzeczności z zeznaniami pozwanej, która wskazywała, że korzystała z tych obiektów, ale nie jednocześnie i od 2005 roku korzysta tylko z obiektu handlowego numer (...)a których to zeznań świadków we wskazanym zakresie w żadnym razie nie potwierdza zaświadczenie o wpisie pozwanej do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 23 lutego 2011 roku, należy podkreślić, że świadkowie J. C. i J. M. nie wskazali, aby Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną łączyła umowa najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach(...). Z kolei pozwana stanowczo zaprzeczyła temu, aby zawierała ze Spółdzielnią (...) w W. umowę najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach (...). Wskazała, że miała umowę jedynie ze Stowarzyszeniem (...). Także zaświadczenie o wpisie pozwanej do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 23 lutego 2011 roku, jak wskazano powyżej, nie tylko nie stanowi dowodu, że pozwana jednocześnie korzystała z obiektów handlowych oznaczonych numerami (...), co znajduje zresztą potwierdzenie w zeznaniach pozwanej, która podała, że po zakończeniu prowadzenia działalności w jednym obiekcie handlowym chciała wykreślić z tego zaświadczenia numer tego obiektu jako miejsce prowadzenia działalności gospodarczej, ale poinformowano ją, że nie jest to konieczne, ale tym bardziej w oparciu o to zaświadczenie nie sposób stwierdzić, że Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną łączyła umowa najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach (...).

Skoro powód nie wykazał, że Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną łączyła umowa najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach (...), to roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości z tytułu nienależytego wykonania umowy nie mogło być uwzględnione, niezależnie od tego, że - jak trafnie wskazał skarżący, powódka wykazała wysokość szkody. Uszło bowiem uwadze Sądu I instancji, że pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 27 marca 2012 roku wskazał, że nie kwestionuje wysokości roszczenia powoda i przyznał, że gdyby uznać roszczenie za usprawiedliwione co do zasady, to podstawa wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem nie byłaby sporna (k. 237). Tym samym pełnomocnik pozwanej przyznał wysokość szkody, a stosownie do art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości.

Wobec nie wykazania przez powoda, że Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną łączyła umowa najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach(...)roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości z tytułu nienależytego wykonania umowy nie mogło być uwzględnione bez względu na to, czy umowa cesji z dnia 28 marca 2011 roku pomiędzy Spółdzielnią (...) w W. i powodem obejmowała odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu przy ulicy (...) w W. o powierzchni 3 m⁽²⁾, czy większej. Pomimo zatem, że, jak trafnie zauważył skarżący, nie było podstaw do stwierdzenia przez Sąd I instancji,

iż umowa cesji wierzytelności z dnia 28 marca 2011 roku obejmowała jedynie wierzytelność w stosunku do pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez nią z gruntu o powierzchni tylko 3 m⁽²⁾, skoro w umowie tej wskazano jedynie, że pozwana zajmuje pawilon handlowy, a prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. przy ulicy (...) lok. (...), a pozwana nie kwestionowała, że pawilony handlowe na tym gruncie zajmują powierzchnię 4 m⁽²⁾, to uchybienie to pozostawało bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

W niniejszej sprawie nie było też podstaw do zastosowania art. 405-409 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że w sprawie o wynagrodzenie z umowy można zasądzić należność w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, gdy podstawa faktyczna obu roszczeń jest taka sama (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2010 roku, I CSK 64/10, LEX nr 811813; z dnia 2 lutego 2011 roku, II CSK 414/10, LEX nr 738545). W niniejszej sprawie powód nie wskazywał, że podstawą jego roszczenia jest zubożenie Spółdzielni (...) w W. i wzbogacenie pozwanej. Na etapie postępowania apelacyjnego niedopuszczalne jest dokonywanie zmiany powództwa, czy to poprzez zmianę podstawy faktycznej dochodzonych pierwotnie roszczeń, czy też inaczej, przez wyeksponowanie nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania, wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego, wskazanego jako nowa podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2012 roku, I A Ca 23/12, LEX nr 1126424). Gdyby powód powołał się na bezpodstawne wzbogacenie pozwanej przed Sądem I instancji, to mogłaby ona bronić się np. zarzutem, że nie jest już wzbogacona. Powód powołując się na bezpodstawne wzbogacenie pozwanej dopiero w apelacji pozbawił pozwaną możliwości podniesienia zarzutów na swoją obronę, a to, jak wskazano powyżej, jest niedopuszczalne.

Zgodzić się także należy z Sądem Okręgowym, że nawet jeżeli przyjąć, iż były podstawy do uwzględnienia powództwa co do zasady, to pozwana podnosząc zarzut przedawnienia uchyliła się od zapłaty na rzecz powoda części należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zgodnie z art. 118 k.c. 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 orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że dla kwalifikacji roszczenia, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia – może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej – lecz jego związek z działalnością gospodarczą (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2003 roku, V CK 24/02, OSNC 2004/10/157; z dnia 19 października 2011 roku, II CSK 80/11, LEX nr 1044001; z dnia 24 maja 2012 roku, II CSK 544/11, LEX nr 1212807; z dnia 6 czerwca 2012 roku, III CSK 282/11, LEX nr 121813). To, że dochodzone przez powoda roszczenie było związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą nie budzi najmniejszych wątpliwości. Roszczenie powoda uległo zatem przedawnieniu za okres trzech lat wstecz od daty wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, co miało miejsce w dniu 29 kwietnia 2011 roku.

Niezależnie jednak od powyższego należy jeszcze raz podkreślić, że powód dochodził roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania umowy. Wybór tego reżimu odpowiedzialności pozwanej nakładał na powoda przede wszystkim obowiązek wykazania, że Spółdzielnię (...) w W. i pozwaną łączyła umowa najmu gruntu przy ulicy (...) w W., na którym posadowione są obiekty handlowe o numerach (...). Obowiązkiem temu, jak wskazano powyżej, powód nie podolał. Strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał, a Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono mając na uwadze wynik tego postępowania oraz treść art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. Powód przegrał sprawę w postępowaniu odwoławczym i dlatego zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. powinien zwrócić pozwanej

poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika, określone zgodnie ze stawkami wymienionymi w § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).