

Sygn. akt V GC 63/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Andrzej Znak**

Protokolant: Edyta Kubicka

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2016 roku w Częstochowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w C.

przeciwko M. K. i P. K.

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych M. K. (K.) i P. K. (K.) na rzecz powódki (...) Spółki Akcyjnej w C. kwotę **3.504,48 zł (trzy tysiące pięćset cztery złote, czterdzieści osiem groszy)** wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 1 marca 2014 r. do dnia 22 grudnia 2014 r., 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i 7% ustawowych odsetek za opóźnienie w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie co do kwoty 63.500,80 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych, osiemdziesiąt groszy);
3. w pozostałej części powództwo oddala;
4. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę **6.659,00 zł (sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych)** tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt V GC 63/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 marca 2014 roku powódka (...) Spółka Akcyjna w C. wniosła o zasądzenie od pozwanych M. K. i P. K. kwoty 108.071,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 103.760,40 zł od dnia 01.03.2014r., od kwoty 4.310,72 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego pozwu powódka wskazała, iż na podstawie umowy zakupu wierzytelności nr (...) zawartej w dniu 03.12.2013r. pomiędzy (...) Spółka Jawna w Ł. a powodem oraz załącznika nr 1 z dnia 03.12.2013r. do tej umowy, dokonano w dniu 03.12.2013r. cesji wierzytelności, na mocy której powód nabył od cedenta wszelkie prawa do wierzytelności obejmującej wszystkie świadczenia pieniężne (obejmującej należności z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości należących do cedenta oraz opłat za energię elektryczną) wynikające z (...) z dnia 05.09.2013r. na kwotę 41.967,60 zł, (...) z dnia 23.10.2013r. na kwotę 15.375,00 zł oraz (...) z dnia 19.11.2013r. na kwotę 15.375,00 zł, tj. w łącznej kwocie 72.717,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie. Na mocy aneksu nr (...) z dnia 21.01.2014r. do umowy zakupu wierzytelności nr (...) z dnia 03.12.2013r. zawartej między powodem a cedentem (...) z siedzibą w Ł., zastąpiono umowę nr (...) z dnia 03.12.2013r. Umową Windykacji (...)/ (...)/nr (...) z dnia 22.12.2013r., a załącznik nr 1 z dnia 03.12.2013r. Załącznikiem nr 4 z dnia 21.01.2014r. do Umowy Windykacji (...)/ (...)/nr (...) z dnia 22.12.2011r. Jednocześnie na podstawie wskazanej

powyżej umowy windykacji powierniczej nr (...) zawartej w dniu 22.12.2011r. pomiędzy (...) (...) Spółka Jawna w Ł. a powodem oraz załącznika nr 6 do umowy z dnia 21.01.2014r. dokonano w dniu 21.01.2014r. cesji wierzytelności, na mocy której powód nabył wierzytelność od cedenta wynikającą z faktur VAT o numerach: (...) z dnia 17.12.2013r. na kwotę 15.276,22 zł oraz (...) z dnia 14.01.2014r. na kwotę 15.766,58 zł, tj. w łącznej kwocie 31.042,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie.

Powódka podała, że o zawartej umowie cesji zawiadomiła pozwanych oraz wezwała ich do dobrowolnej zapłaty, co pozostało bezskutecznym.

W dniu 14 marca 2014r. Sąd Okręgowy w sprawie o sygn. akt V GNc 54/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty, pozwani wnieśli o odrzucenie pozwu w części dotyczącej kwoty 41.967,60 zł, ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd tego wniosku, wnieśli o oddalenie powództwa w tej części, oraz o oddalenie powództwa w pozostałej części jako oczywiście bezzasadnego i zasądzenie na rzecz każdego z nich kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani wskazali, że dochodzona pozwem zapłata za fakturę VAT nr (...) z dnia 05.09. 2013r, na łączną kwotę 49.946,95 zł jest przedmiotem postępowania toczącego się z powództwa (...) Sp. Jawna w Ł. przeciwko pozwanym, które jest prowadzone przez Sąd Okręgowy w Częstochowie V Wydział Gospodarczy pod sygn. akt: VGC 162/13.

Ponadto pozwani podnieśli, że ani w zakresie faktu bezumownego korzystania, ani w zakresie powierzchni terenu, jak też należnej stawki powód nie wykazał i przede wszystkim nie udowodnił swych roszczeń, a zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Natomiast powód opiera swoje powództwo na załączonych do pozwu fakturach oraz dużej ilości załączników, z których absolutnie nie wynikają okoliczności przez niego wywodzone, w szczególności fakt bezumownego korzystania z nieruchomości (...) sp. jawna w Ł., obszar rzekomo zajmowanego terenu oraz stawka wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Pozwani podkreślili bowiem, że na terenie stanowiącym własność (...) sp. jawna w Ł. odpady i złom składują również inne podmioty: (...) Sp. z o.o. w Ł., Syndyk Masy Upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w Ł.. Oba wskazane wyżej podmioty, oprócz tego, że ich siedziby i miejsca prowadzenia działalności są tożsame z miejscem siedziby (...) sp. jawna w Ł., to w zakresie ich działalności pozostaje również skup, handel oraz składowanie odpadów i złomu.

Pozwani podnieśli również, że z faktur: (...) z dnia 17.12.2013 r. oraz (...) z dnia 14.01.2014 r. powód dochodzi zapłaty całej należności z nich wynikającej (odpowiednio 15.276,22 zł i 15.766,58 zł), podczas gdy w części dotyczącej energii elektrycznej należność została uregulowana. W dniu 08.01.2014 r. dokonali zapłaty przelewem kwoty 9.126.99 zł tytułem zapłaty za energię elektryczną z faktury (...), natomiast w dniu 04.02.2014 r. dokonali zapłaty przelewem kwoty 9.616.58 zł tytułem zapłaty za energię elektryczną z faktury (...).

Natomiast pozwani potwierdzili, że łączyła ich z (...) sp. jawna w Ł. umowa dzierżawy oraz, że rozważali zakup części nieruchomości, do czego jednak nie doszło, a umowa dzierżawy, pomimo braku ku temu podstaw została przez (...) wypowiedziana.

Reasumując pozwani wskazali, że roszczenie nie zostało udowodnione zarówno w zakresie faktu bezumownego korzystania, obszaru jaki rzekomo pozwani zajmowali oraz wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka cofnęła pozew w części dotyczącej zapłaty kwoty 63.500,80 zł, jednocześnie zrzekając się roszczenia co do kwoty 19.007,10 zł, wnosząc o umorzenie postępowania w tym zakresie. Powódka podała, że w chwili wytaczania powództwa nie miał wiedzy, iż wierzytelność objęta fakturą VAT nr (...) z dnia 5 września 2013 roku stanowi przedmiot innego toczącego się postępowania, jak również, iż pozwani dokonali częściowych wpłat na faktury VAT o numerach: (...) z dnia 17 grudnia 2013 roku oraz (...) z dnia 14 stycznia 2014 roku. Powyższe przemawia za cofnięciem pozwu w tej właśnie części, przy czym powódka zrzekła się roszczenia wyłącznie co do kwoty 19.007,10 zł.

W pozostałym zakresie powódka podtrzymała swoje dotychczasowe żądanie, wskazując, że zarzuty podnoszone przez pozwanych są całkowicie bezzasadne i wnosząc o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 44.570,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 43.050 zł od dnia 01.03.2014r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.520,32 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka i pozwani są przedsiębiorcami.

(dowód: odpis z Krajowego Rejestru Sądowego powódki, k. 23-30, odpis z (...) pozwanych, k. 31-32, kserokopia umowy spółki cywilnej, k. 34-36)

Cedent spółka (...) Spółka jawna w Ł. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł., gmina B., powiat (...), województwo (...), składającej się z działek: 390/1, 390/2, 390/3, 390/5, 391/8, 391/12, 392/4, 392/11 oraz 392/15, zabudowanych budynkami: hali produkcyjnej o powierzchni 5.937,5 m⁽²⁾, budynkiem socjalnym o powierzchni 624 m⁽²⁾, acetylenownią o powierzchni 12.8 m⁽²⁾ budynkiem stacji transformatorowej o powierzchni 215.9 m⁽²⁾ oraz kotłownią tymczasową o powierzchni 132,2 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz nieruchomości położonej w Ł., gmina B., powiat (...), województwo (...), składającej się z działek: 939/1, 939/2, 939/3, 939/4, 939/5, 939/6, 939/7, 939/8, 939/9. zabudowanych budynkami: hali produkcyjnej o powierzchni 1.944,00 m⁽²⁾, budynkiem socjalnym o powierzchni 240 m⁽²⁾, budynkiem produkcyjnym o powierzchni 5.937,50 m⁽²⁾, budynkiem przemysłowym o powierzchni 215,90 m⁽²⁾, budynkiem przemysłowym o powierzchni 112,80 m⁽²⁾, budynkiem przemysłowym powierzchni 132,20 m⁽²⁾, innym budynkiem niemieszkalnym o powierzchni 624,00 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą numer CZI (...), oraz użytkownikiem wieczystym udziału wynoszącego 1/7 części nieruchomości położonej w Ł., gmina B., stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą numer CZI (...). Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nabyte zostało przez (...) w drodze umowy sprzedaży z dnia 23 stycznia 2012r. od poprzedniego użytkownika wieczystego – (...) Sp z o.o.(...) w Ł..

(dowód: kserokopie odpisów z ksiąg wieczystych, k. 44-101, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego (...) Sp. jawna, k. 37-4, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego spółki (...), k. 213-221)

W dniu 22 grudnia 2011r. spółka (...) Spółka Jawna w Ł. oraz pozwani jako wspólnicy spółki cywilnej (...)’S” P. K. M. K. s.c, zawarli porozumienie, na mocy którego pozwani M. K. i P. K. zobowiązali się współdziałać ze spółką (...) Spółka Jawna celem umożliwienia tej spółce nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą numer CZI (...) oraz udziału wynoszącego 3/21 części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) w stanie wolnym od obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich, jak również zobowiązali się powstrzymać od złożenia oferty na zakup ww. nieruchomości w całości bądź w części. Z kolei cedent zobowiązał się, w przypadku skutecznego nabycia nieruchomości, do odsprzedaży części zakupionej nieruchomości na rzecz pozwanych w zakresie i na warunkach szczegółowo określonych w § 4 Porozumienia. Strony porozumienia zastrzegły w pkt 7 § 4, że sprzedaż określonej części nieruchomości nastąpi w terminie 30 dni od dnia wykonania wszelkich niezbędnych prac geodezyjnych, a także wszelkich innych prac umożliwiających jej dokonanie, w tym umożliwiających ustalenie ceny.

(dowód: kserokopia porozumienia stron wraz z załącznikami, k. 102-111, zeznania świadka M. W., 00:08:55- 00:50:25 protokół rozprawy z dnia 14 października 2014r, k. 334-337).

W dniu 23 stycznia 2012r. cedent i pozwani przy udziale spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. zawarli umowę dzierżawy, której przedmiotem była powierzchnia 3.924 m², a także suwnice pomostowe znajdujące się w nawie 3 i 4 hali. Umowa zawarta została na czas określony do dnia 29.02.2012r. Umowa zawierała również zobowiązanie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. do przeniesienia big-bagów w ilości 30 sztuk

oraz złomu elektroniki z wydzierżawionego terenu w inne miejsce. Strony ustaliły za cały okres dzierżawy stawkę czynszu na łączną kwotę 16.000,00 zł, wyliczona jako 4,00 zł netto za metr kwadratowy dzierżawionego budynku hali, z tym zastrzeżeniem, iż kwota ta obejmowała również opłatę za korzystanie z części placu przeznaczanego pod składowanie złomu – elektroniki. Pozwani jako dzierżawcy zobowiązani byli do uiszczania poza czynszem dzierżawnym również opłat za energię elektryczną, gaz, wodę oraz inne nośniki, z których korzysta, a nadto, do uiszczania wszelkich opłat związanych z usuwaniem z wydzierżawianej nieruchomości śmieci, odpadów, ścieków oraz innych nieczystości. Wcześniej podobną umowę pozwani mieli zawartą z Syndykem masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Kolejną umowę dzierżawy podpisano w dniu 2 kwietnia 2012r., również przy udziale (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.. Przedmiotem umowy było wydzierżawienie części hali o powierzchni 3.958 m², a także suwnice pomostowe znajdujące się w nawie nr 3 i 4 hali. Wysokość czynszu dzierżawnego ustalono na kwotę 18.000,00 zł za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy, przyjmując stawkę 4,5 zł netto za metr kwadratowy dzierżawionego budynku hali, z tym zastrzeżeniem, iż kwota ta obejmowała również opłatę za korzystanie z części placu przeznaczanego pod składowanie złomu – elektroniki. Dzierżawca zobowiązany był do uiszczania poza czynszem dzierżawnym również opłat za energię elektryczną, gaz, wodę oraz inne nośniki, z których korzysta, a nadto, do uiszczania wszelkich opłat związanych z usuwaniem z wydzierżawianej nieruchomości śmieci, odpadów, ścieków oraz innych nieczystości. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z 30 - dniowym terminem wypowiedzenia w formie pisemnej.

(dowód: kserokopia umowy dzierżawy z dnia 23.01.2012r. wraz z załącznikiem, k. 112-118, kserokopia umowy dzierżawy z dnia 02.04.2012r., k. 119-121 odpis z Krajowego Rejestru Sądowego spółki (...), k. 209-212, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego spółki (...), k. 213-221, kserokopia umowy dzierżawy, k. 246-24, zeznania świadków zeznania świadka T. W., 00:10:25- 00:51:40, protokół rozprawy z dnia 2 września 2014r. k. 307-309v zeznania świadka M. W., 00:08:55- 00:50:25 protokół rozprawy z dnia 14 października 2014r, k. 334-337)

W dniu 11 stycznia 2013r. spółka (...) Spółka jawna w Ł. poinformowała pozwanych o swojej gotowości do zawarcia umowy sprzedaży, zgodnie z treścią zawartego uprzednio w dniu 22.12.2011r. porozumienia, z uwagi na zakończeniem prac geodezyjnych. Pozwani na pismo nie odpowiedzieli i nie wyrazili woli zawarcia umowy opisanej w porozumieniu.

(dowód: korespondencja stron, k. 122)

W dniu 17 marca 2013r. cedent wypowiedział zawartą w dniu 2 kwietnia 2012r. umowę dzierżawy. Cedent poinformował pozwanych, że w przypadku zajmowania przez nich przedmiotu dzierżawy po upływie 30 dni – od daty wypowiedzenia 17 marca 2013r. stawka za 1 m² hali produkcyjnej z suwnicą wynosi -16 zł/m² a teren – 2,50 zł / m². Pozwani sprzeciwili się wypowiedzeniu umowy, jednocześnie wskazując, iż zgadzają się na podwyżkę stawki czynszu. Cedent kilkakrotnie wzywał pozwanych do opuszczenia terenu, wskazując, że po upływie terminu wypowiedzenia teren jest zajmowany przez pozwanych bez podstawy prawnej. Pozwani nie opuścili terenu, sukcesywnie go porządkując wraz z innymi podmiotami, które składowały tam odpady m.in. przez oznaczanie swoich odpadów w okresie od września 2013r. do stycznia 2014r. Na terenie należącym do cedenta znajdowały się różnego rodzaju odpady należący zarówno do pozwanych, spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., i jest to okoliczność bezsporna w niniejszej sprawie.

(dowód: korespondencja stron, k. 123-128, dokumentacja zdjęciowa, k. 129-139, 142-146, kserokopia deklaracji usunięcia odpadów, k. 271-272, zeznania świadka T. W., 00:10:25- 00:51:40 zeznania świadka T. R., 00:52:09- 01:01:40, J. T., 01:29:32 – 02:03:30, K. Z., 01:01:46-02:09:40, J. D., 02:10:33- 02:23:40, protokół rozprawy z dnia 2 września 2014r. k. 307-309v, zeznania świadka M. W., 00:08:55- 00:50:25 protokół rozprawy z dnia 14 października 2014r, k. 334-337, zeznania świadka M. B., 00:51:27- 01:16:56, zeznania świadków W. S., 00:09:48- 00:29:57, A. B., 00:31:00:50:00, Z. G., 00:52:08-01:02:56, S. G., 01:04:01-01:17:20, protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2014r, k. 370-373)

Cedent (...) Spółka Jawna w Ł. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz zużytej przez pozwanych energii elektrycznej, wystawiła pozwany m.in. faktury VAT: fakturę VAT nr (...) z dnia 05.09.2013r. na

łącną kwotę 49.946,95 zł , fakturę VAT nr (...) z dnia 23.10.2013r. na łączną kwotę 19.813,22 zł, fakturę VAT nr (...) z dnia 19.11.2013r. na łączną kwotę 23.422,89 zł z fakturę VAT nr (...) z dnia 17.12.2013r. na łączną kwotę 15.276,22 zł , fakturę VAT nr (...) z dnia 14.01.2014r. na łączną kwotę 15.766,58 zł. Faktury było odbierane i odpisywanie przez pracownika pozwanych B. W.. Z uwagi na sukcesywne zwalnianie terenu przez pozwanych opłata z tytułu bezumownego korzystania była zmniejszana przez cedenta. Wszystkie faktury za okres od października 2013r. do stycznia 2014r. dotyczyły jedynie bezumownego korzystania z terenu przez pozwanych. Pozwani regulowali tylko należności z tytułu energii elektrycznej.

(dowód: kserokopie faktur VAT , k. 147-151, potwierdzenia płatności, k. 152-153, 240-241, dokumentacja fotograficzna, k. 222-226, dokumentacja dotycząca usuwania odpadów, k. 227-239, zeznania świadka T. W., 00:10:25-00:51:40, protokół rozprawy z dnia 2 września 2014r. k. 307-309v zeznania świadka M. W., 00:08:55- 00:50:25 protokół rozprawy z dnia 14 października 2014r, k. 334-337, B. W., 01:18:12-01:31:10, protokół rozprawy z dnia 14 października 2014r, k. 334-337,

Na podstawie umowy zakupu wierzytelności nr (...) zawartej w dniu 03.12.2013r. pomiędzy (...) Spółka Jawna w Ł. a powodem oraz załącznika nr 1 z dnia 03.12.2013r. do tej umowy, dokonano w dniu 03.12.2013r. cesji wierzytelności, na mocy której powód nabył od cedenta wszelkie prawa do wierzytelności obejmującej wszystkie świadczenia pieniężne wynikające z faktur VAT o nr: (...) z dnia 05.09.2013r. na kwotę 41.967,60 zł, (...) z dnia 23.10.2013r. na kwotę 15.375,00 zł oraz (...) z dnia 19.11.2013r. na kwotę 15.375,00 zł, tj. w łącznej kwocie 72.717,60 z wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie. Umowa ta była aneksowana. Na podstawie kolejnej umowy cesji powód nabył wierzytelność od cedenta wynikającą z faktur VAT o numerach: (...) z dnia 17.12.2013r. na kwotę 15.276,22 zł oraz (...) z dnia 14.01.2014r. na kwotę 15.766,58 zł, tj. w łącznej kwocie 31.042,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie. Powód zawiadomił pozwanych o dokonanych cesjach i wezwała ich do dobrowolnej zapłaty.

(dowód: kserokopia umów cesji wraz z załącznikami, k. 154-171, wezwania do zapłaty, k. 172-174, zeznania świadka M. W., 00:08:55- 00:50:25 protokół rozprawy z dnia 14 października 2014r, k. 334-337).

Faktura VAT nr (...) z dnia 05.09.2013r, na łączną kwotę 49.946,95 zł była przedmiotem postępowania toczącego się z powództwa (...) Sp. Jawna w Ł. przeciwko pozwanym, które było prowadzone przez Sąd Okręgowy w Częstochowie V Wydział Gospodarczy pod sygn. akt: VGC 162/13.

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością T. M. w swojej opinii pisemnej przyjął możliwość nieodpłatnego współkorzystania z pasa gruntów wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych o łącznej powierzchni 2680 m², jako terenów niezbędnych do obsługi komunikacyjnej. Biegły przyjął stawkę 1,29 zł/m² za teren utwardzonego placu składowego oraz 0,68 zł/m² za pozostałe tereny o ograniczonych możliwościach użytkowych.

(dowód: pisemna opinia biegłego T. M. wraz z załącznikami, k. 384-437 akt, ustna opinia biegłego złożona na rozprawie w dniu 2 czerwca 2015r, k. 417-417v).

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości Z. J. (1) w swojej opinii pisemnej określił wartość rynkową 1 m² miesięcznego czynszu dzierżawnego za nieruchomość określoną w umowie dzierżawy dnia 23 stycznia 2012r., w tym hali produkcyjnej z suwnicami na kwotę 9.25 zł/ m², wartość rynkową miesięcznego czynszu dzierżawnego za nieruchomość określoną w umowie dzierżawy z dnia 23 stycznia 2012r. , w tym hali produkcyjnej z suwnicami o powierzchni 3958m² na kwotę 36.215,70 zł, wartość rynkowa czynszu dzierżawnego za nieruchomość określoną w umowie dzierżawy z dnia 23 stycznia 2012r. w tym hali produkcyjnej z suwnicami o powierzchni 3958 m² wynosi 434.588,40 zł. W opinii uzupełniającej biegły sądowy wskazał, że wartość rynkowa za 1 m² miesięcznego czynszu dzierżawnego za część gruntu niezagospodarowaną wynosi 0,35 zł/ m², za część gruntu zagospodarowaną zielenią

wynosi 0,54 zł / m², za część gruntu utwardzoną przystosowaną do ruchu samochodów ciężarowych wynosi 1,48 zł / m².

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego Z. J. (1) wraz z załącznikami, k. 519-569, pisemna opinia uzupełniająca, k. 457- 476 akt Sądu Okręgowego o sygn. V GC 162/13).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie na podstawie dokumentów szczegółowo opisanych w protokole rozprawy z dnia 26 lipca 2016r. (k. 610, 610 v), opinii biegłego sądowego T. M., załączonej do akt sprawy opinii biegłego sądowego Z. J. (1), jak również zeznań świadków.

Sąd przyznał walor wiarygodności zeznaniom świadków odnośnie okoliczności faktycznych dotyczących zawarcia przez cedenta i pozwanych umowy dzierżawy, użytkowania przez pozwanych terenu wraz z innymi podmiotami oraz hali a także części budynku socjalnego, wypowiedzenia umowy dzierżawy przez cedenta, faktu dalszego pozostawiania na nieruchomości przez pozwanych, sprzątnięcia przez nich terenu wspólnie z innymi podmiotami, wystawiania przez cedenta faktur oraz ich przyjmowanie przez pozwanych albowiem znajdują one oparcie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd pominął zeznania A. G. jako nie wnoszące do sprawy. Są oddalił wniosek o przesłuchanie świadka J. S. z uwagi na jego niestawiennictwo, a także fakt, iż jego zeznania nie miały większego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Przy ustaleniu stanu faktycznego jak i ocenie zasadności roszczenia, Sąd wziął pod uwagę wnioski zawarte w pisemnej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością T. M. wraz z jej ustnym i pisemnym uzupełnieniem, albowiem przedmiotowa opinia biegłego jest w ocenie Sądu orzekającego logiczna, konsekwentna i obiektywna - została sporządzona w sposób prawidłowy i wyczerpujący, w oparciu o wszystkie zgromadzone - zgodnie z zasadami prekluzji dowodowej - materiały dowodowe w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu biegły w sposób wyczerpujący udzielił odpowiedzi na pytania dotyczące przedmiotu opinii oraz udzielił obszernych, wyczerpujących i logicznych wyjaśnień w związku z pytaniami stron. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, aby odmówić sporządzonej opinii waloru wiarygodności. Sąd włączył do materiału dowodowego opinię sporządzoną przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Z. J. (1) sporządzoną do sprawy V GC 162/13, z tym, że przy ustaleniach faktycznych w niniejszej sprawie oparł się na wnioskach płynących z opinii biegłego T. M., albowiem to ten biegły wskazał powierzchnię terenu jaką zajmowały podmioty użytkujące wspólnie teren należący do cedenta. Przedmiotem niniejsze sprawy była jedynie zapłata za bezumowne korzystanie z terenu, natomiast opinia biegłego Z. J. (1) dotyczyła sytuacji, kiedy bezumowne korzystanie obejmowała zarówno hale jak i budynek socjalny a także teren. Stawki wskazane przez obu biegłych nie odbiegały znacząco od siebie a wyszczególnienie przez biegłego Z. J. (1) stawki za teren zakrzaczony, na co wskazywali pozwani, nie było pomocne przy ustaleniu stawki za bezumowne korzystanie z terenu przez pozwanych ponieważ biegły ten nie dokonał stosownych wyliczeń w przedmiocie powierzchni w tym zakresie.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o dokonanie oględzin terenu z uwagi na upływ czasu i posprzątnięcie terenu przez pozwanych i inne podmioty. Wobec tego obecny stan nieruchomości nie pozwalałby na żadne miarodajne ustalenia odnośnie zajmowanej przez pozwanych powierzchni. W sprawie został dopuszczony dowód z opinii biegłego, który to przed jej wykonaniem dokonał oględzin terenu.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o zaliczenie w poczet materiału dowodowego dokumentu w postaci protokołu z czynności sprawdzających na okoliczność nie zaliczenia przez pozwanych spornych należności do kosztów uzyskania przychodów jak też nie odliczenia podatku VAT, albowiem ta okoliczność w ocenie Sądu nie ma znaczenia dla ustalenia faktu bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości należącej do cedenta. Faktura jest jedynie dokumentem księgowym a w tym przypadku nie obrazuje żadnego stosunku prawnego łączącego strony. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że pozwani należność tę kwestionowali i uiszczali jedynie opłaty dotyczące energii elektrycznej oraz częściowo z tytułu uznawanej przez siebie stawki za dzierżawę gruntu, aczkolwiek w dotychczasowej wysokości.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie stron z uwagi na ich nieusprawiedliwione niestawiennictwo na terminie rozprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostawało, iż powódka nabyła w drodze umowy zakupu wierzytelności wobec pozwanych z tytułu korzystania przez nich bez tytułu prawnego z nieruchomości należącej do cedenta. Bezsporne było również, że cedent zawierał z pozwanymi umowy dzierżawy części nieruchomości położonej w Ł.. Bezspornym było również to, że ostatnia z umów łączących strony została przez cedenta wypowiedziana. Zgodnie bowiem z postanowieniem umowy cedentowi przysługiwało prawo odstąpienia. Pozwani pomimo tego, że kwestionowali zasadności i skuteczność wypowiedzenia umowy, nie przedstawili żadnego stanowiska, które potwierdzałoby, że wypowiedzenie dokonane przez cedenta pozostawało bezskutecznym a umowa dzierżawy nadal obowiązuje.

Istota sporu zatem sprowadzała się do ustalenia czy powódce przysługuje wobec pozwanych roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy przez pozwanych po jej zakończeniu w świetle podnoszonych przez pozwanych zarzutów. W pierwszej kolejności należało wskazać, iż wierzytelność może stać się przedmiotem cesji jeżeli jest w sposób dostateczny oznaczona, zindywidualizowana. Przede wszystkim powinien być wyraźnie określony stosunek zobowiązaniowy, którego elementem jest zbywana wierzytelność. Chodzi tu głównie o oznaczenie stron tego stosunku oraz przedmiotu świadczenia (vide: Kodeks cywilny, Komentarz, Tom II, pod redakcją prof. dr hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 1998r., s. 1223).

Stosownie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2006r., sygn. akt V CSK 187/06, Monitor Prawny (...) warunkiem otrzymania należności przez nabywcę długu jest udowodnienie, że takie prawo przysługiwało pierwotnemu wierzycielowi.

Wobec tego na powódce ciążył obowiązek wykazania, iż cedentowi przysługiwała wierzytelność objęta przelewem, w szczególności, iż pozwani zakwestionowali wysokość należności z tytułu bezumowno korzystania w zakresie wysokości stawki czynszu i zajmowanej przez pozwanych powierzchni.

Powódka podniosła, iż dochodzi odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z przedmiotu dzierżawy, po sprecyzowaniu, za okres od października 2013r. do stycznia 2014r. Z tytułu bezumownego korzystania cedent wystawiał pozwanym faktury VAT, w których określał powierzchnię terenu zajmowanego przez pozwanych oraz stawkę czynszu. W pierwszej kolejności wskazać należało, że faktura VAT jest dokumentem księgowym obrazującym jedynie stosunek prawny istniejący pomiędzy stronami. W niniejszej sprawie nie było pomiędzy stronami żadnego stosunku obligacyjnego albowiem umowa dzierżawy została skutecznie wypowiedziana przez cedenta. Zatem wystawianie z tego tytułu faktur VAT było zupełnie nieuprawnionym i nie mają znaczenia dla sprawy okoliczności dotyczące odbierania przez pozwanych faktur, ich zaksięgowania czy odprowadzania należnego podatku. Pozwani konsekwentnie podnosili, że faktur w zakresie należności z tytułu bezumownego korzystania nie księgowali a jedynie ich część dotyczącą opłat za energię elektryczną, które to należności na poczet cedenta regulowali.

W ocenie Sądu Okręgowego z materiału dowodowego bezsprzecznie wynikało, że pozwani bezumownie korzystali w tym okresie z terenu należącego do cedenta. Podkreślenia wymagało, że pomimo początkowego kwestionowania przez pozwanych samego faktu bezumownego korzystania, w późniejszym okresie pozwani nie podnosili już tego zarzutu a jedynie zarzuty dotyczące stawki przyjętej przez cedenta oraz powierzchni terenu przez niego wskazywanej wystawionych fakturach VAT.

Bezsprzecznie za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości w jakiej w danych okolicznościach mógł uzyskać, gdyby nieruchomość wydzierżawił lub oddał w bezpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. Zawarte w art. 224-225 k.c. normy szczególne mają pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych roszczeń stron a ustawodawca reguluje we wskazanych przepisach także problematykę rozliczeń

pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy w razie „bezumownego posiadania” cudzej rzeczy. (vide: Komentarz do kodeksu cywilnego, E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze, 2001).

Jak wskazał w wyroku WSA w Krakowie z dnia 15 października 2010 r., sygn. akt I SA/Kr 1238/10 „przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c., od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej; a więc tym co uzyskalby właściciel, gdy rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Tym samym tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych.” Wobec tego roszczenia wynikające z treści przepisów art. 224 i 225 k.c. są uregulowane w sposób szczególny i pozostają niezależne od odpowiedzialności deliktowej, stąd też przepisy te wyłączają inne podstawy odpowiedzialności posiadacza wobec właściciela. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie stanowi więc roszczenia odszkodowawczego, nie ma wobec niego zastosowania art. 361 § 2 k.c., o wysokości wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Właściwym wynagrodzeniem pozostaje kwota jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie oparte było na prawie, obejmując to wszystko co uzyskalby właściciel gdyby ją wynajął, wydzierżawił, lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z zastosowaniem cen wolnorynkowych obowiązujących w okresie, za który wynagrodzenie jest dochodzone.(vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 3 stycznia 2013r., I ACa 456/12, LEX nr 1280458).

Uznając zatem za bezsporny pomiędzy stronami fakt bezumownego korzystania przez pozwanych z terenu należącego do cedenta w okresie od października 2013r. do stycznia 2014r. należało rozważyć, czy powódka, zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c., wykazała, że należy jej się wynagrodzenie w wysokości przez nią żądanej po sprecyzowaniu powództwa, w szczególności w zakresie żądanej przez nią stawki czynszu oraz czy wykazała, że w rzeczywistości pozwani zajmowali taką powierzchnię terenu na jaką wskazywał cedent w wystawionych fakturach VAT.

Zgodnie z zasadą ciężaru dowodów przewidzianą w art. 6 k.c., osoba, która powołuje się na przysługujące jej prawo i żąda czegoś od innej osoby zobowiązana jest udowodnić okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie, ten zaś, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu, obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Zasada ta oznacza, iż na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, na pozwanym zaś ciężar udowodnienia faktów niweczących to prawo (vide: m.in. uzasadnienie wyroku SN z dn. 03.10.1969r., II PR 313/69, OSNC 1970/9/147). Podkreślenia również wymaga, iż to strony są dysponentami postępowania cywilnego, a obowiązujące obecnie przepisy procedury cywilnej nie nakładają na Sąd obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest zatem zobligowany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art.232 k.p.c.), gdyż obowiązek ich przedstawienia spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie (art.227 k.p.c.) został włożony na tę stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art.6 k.c.). Wszelkie zaniechania w zakresie inicjatywy dowodowej ocenione być zatem muszą jako zawinione przez stronę.

Niewątpliwie zatem powód musi już w pozwie powołać wszystkie dowody mające wykazać istnienie istotnych dla przyjęcia zasadności roszczenia faktów. Bowiern rzeczą powoda, na którym ciąży obowiązek wykazania faktów z których wywodzi skutki prawne jest dostarczenie już w pozwie, zgodnie z zasadą prekluzji obowiązująca w postępowaniu gospodarczym, materiału dowodowego koniecznego dla przyjęcia zasadności dochodzonego roszczenia.

W wystawionych przez cedenta fakturach VAT (...) powierzchnia zajmowana przez pozwanych została określona na 5.000 m² ze stawką 2,50 zł za m² a w kolejnych fakturach (...) powierzchnia została określona na 2000 m² ze stawką 2,50 zł za m². Zatem na powódce spoczywał obowiązek wykazania, że taka powierzchnię pozwani rzeczywiście przez

ten okres zajmowali oraz ze stawka przez cedenta wskazana jest stawką rynkową, czemu pozwani konsekwentnie zaprzeczali. Nie można również nie mieć uwadze faktu, iż nieruchomości cedenta zajmowana była również przez inne podmioty, o podobnym charakterze działalności gospodarczej tj. przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w C. oraz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Wszystkie te podmioty składowały na tym samym terenie cedenta różnego rodzaju odpady – łącznie, razem. Dopiero w okresie sierpień- wrzesień 2013r. strony chcąc uporządkować zajmowany przez ich teren zaczęły go sukcesywnie sprzątać także poprzez oznaczania swoich odpadów. Należało jednak podkreślić, iż tak jak wszystkie odpady wszystkich podmiotów były składowane razem w tych samych miejscach tak i sprzątane były wspólnie. Oznaczania zaś odpadów w żaden sposób nie mogło świadczyć o powierzchni zajmowanego przez pozwanych terenu. Cedent zaś nie poczynił żadnych kroków od marca 2013r. aby sprawę tę uregulować.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała, że pozwani zajmowali powierzchnię wskazywaną przez nich w dokumentach oraz, że stawką jaką wskazywali była stawką rynkową. Powołany w niniejszej sprawie biegły z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością T. M. w swojej pisemnej opinii przyjął możliwość nieodpłatnego współkorzystania przez pozwanych oraz pozostałe podmioty z pasa gruntów wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych o łącznej powierzchni 2680 m², jako terenów niezbędnych do obsługi komunikacyjnej. Biegły przyjął stawkę 1,29 zł/m² za teren utwardzonego placu składowego oraz 0,68 zł/m² za pozostałe tereny o ograniczonych możliwościach użytkowych. Do niniejszej sprawy została również załączona opinia biegłego zakresu szacowania nieruchomości Z. J. (1), który w swojej opinii pisemnej określił wartość rynkową 1 m² miesięcznego czynszu dzierżawnego za nieruchomość określoną w umowie dzierżawy dnia 23 stycznia 2012r., w tym hali produkcyjnej z suwnicami na kwotę 9.25 zł/ m², wartość rynkową miesięcznego czynszu dzierżawnego za nieruchomość określoną w umowie dzierżawy z dnia 23 stycznia 2012r., w tym hali produkcyjnej z suwnicami o powierzchni 3958m² na kwotę 36.215,70 zł, wartość rynkowa czynszu dzierżawnego za nieruchomość określoną w umowie dzierżawy z dnia 23 stycznia 2012r. w tym hali produkcyjnej z suwnicami o powierzchni 3958 m² wynosi 434.588,40 zł. Biegły ten określił również stawki czynszu za teren wyszczególniając jego różne rodzaje. Podkreślenia jednak wymagało, że opinia ta dotyczyła przede wszystkim stawek czynszu za halę produkcyjną, budynek socjalny, które we wcześniejszym okresie niż dochodzony pozwem były zajmowane przez pozwanych. Natomiast w niniejszej sprawie należność z tytułu bezumownego korzystania obejmowała jedynie powierzchnię terenu zajmowanego przez pozwanych. Podkreślenia również wymagało, że biegły nie przedstawił żadnego wyliczenia dotyczącego powierzchni terenu zajmowanego przez pozwanego. Takie wyliczenie przedstawił jedynie biegły sądowy T. M.. Natomiast stawki przedstawione przez biegłych nie odbiegają od siebie w sposób rażący.

Mając zatem na uwadze wnioski biegłego sądowego T. M. sporządzającego opinię w niniejszej sprawie, którą wykonał po oględzinach nieruchomości i spotkaniu ze stronami, Sąd Okręgowy przyjął, że pozwani wraz z innymi podmiotami w okresie od października 2013r. do stycznia 2014r. zajmowali wspólnie powierzchnię 2680 m². Zatem na każdy z podmiotów zajmujących teren należący do cedenta przypadało 894 m². Biegły sądowy w swojej opinii przywołał także stanowisko obecnego przy oględzinach P. K. , który stwierdził , że obszar przez nich zajmowany wynosił ok. 1000 -1200 m². Pozwany nie podpisał notki wykonanej przez biegłego ze spotkania przy oględzinach terenu jednak jego stanowisko znajduje odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Jednocześnie należało wskazać, iż nie było możliwości precyzyjnego ustalania przez Sąd Okręgowy w jakim stopniu powierzchnia zajmowana przez pozwanych zmniejszała się, dlatego przyjęto , iż pozwani w całym spornym okresie zajmowali powierzchnię 894 m². Odnośnie zaś przyjętej przez Sąd Okręgowy stawki czynszu, to wskazać należało, że biegły T. M. przyjął stawkę 1,29 zł/m² za teren utwardzonego placu składowego oraz 0,68 zł/m² za pozostałe tereny o ograniczonych możliwościach użytkowych, a biegły Z. J. dokonał jeszcze bardziej szczegółowego podziału. W ocenie Sądu Okręgowego nie było możliwości ustalenia, która część z zajmowanego przez pozwanych terenu stanowiła teren utwardzonego placu składowego a która pozostały teren. Nie ma takiej możliwości na podstawie załączonej dokumentacji zdjęciowej. Rolą stron jest wykazanie, a w tym przypadku rolę powoda było wykazanie precyzyjnie z jakiej powierzchni i za jaki okres domaga się zapłaty. W tej sytuacji Sąd posiłkował się opiniami biegłych, gdyż tylko w taki sposób można było

w przybliżeniu określić wielkość zajmowanego terenu i co za tym idzie, podać należne kwoty tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Dla wyliczenia stawki czynszu z tytułu bezumownego wynagrodzenia przyjęto średnią obu stawek, tj. kwotę 0,98 zł. Powódce należy się więc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z terenu cedenta za okres 4 miesięcy w wysokości 3.504,48 zł (894 m² x 0,98 zł x 4 miesiące.)

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki jest zasadne tylko w części co do w/w kwoty za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości cedenta za okres od września 2013r. do dnia stycznia 2014r. w pozostałym zakresie powództwo oddalając. Podstawą prawną orzeczenia jest art. 224 § 2 k.c. i art. 481 § 1 k.c. Sąd na mocy art. 335 k.p.c. umorzył postępowania co do kwoty 63.500, 80 zł , co do której powódka cofnęła roszczenie.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, iż powódka wygrała jedynie w 3%. A zatem po stosunkowym rozdzieleniu kosztów na rzecz pozwanych zasądzono od powódki kwotę 6659,49 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.