

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 listopada 2012 roku B. z siedzibą w K. wniosła o wydanie nakazu zapłaty i orzeczenie nim, że pozwana (...) spółka z o.o. z siedzibą w Ł. zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powoda kwoty 94.178 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądań pozwu powódka wskazała, iż dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powódki w okresie od dnia 5 października do dnia 29 grudnia 2011 roku.

(pozew k. 2- 4)

W dniu 20 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz k. 34)

Pozwana wniosła sprzeciw od wydanego przez sąd nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w sprawie.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, iż istotnie w dniu 5 października 2011 roku nabyła od syndyka masy upadłości (...) Spółki akcyjnej w upadłości nakłady na nieruchomościach dokonane przez spółkę w tym m. in blaszane elementy składające się na zewnętrzną konstrukcję magazynu wysokiego składowania.

Ruchomości te zdaniem pozwanego zajmowały, co najwyżej powierzchnię około 200 m. kw. a nie jak twierdzi powódka powierzchnię około 7000 m.kw.

Ponadto pozwana spółką nie przechowywała na nieruchomości powódki zajętej przez konstrukcję magazynu wysokiego składowania przedmiotów należących do niej lub na zlecenie innych podmiotów. Ponadto powódka cały czas znajdowała się w posiadaniu kluczy do pomieszczeń tej konstrukcji magazynowej.

Pozwana spółka nigdy zatem nie korzystała z nieruchomości w sposób uzasadniający roszczenie o zapłatę kwot odnoszących się do całej powierzchni gruntu, w szczególności nie korzystała ze znajdujących się na niej pomieszczeń magazynowych, socjalnych, warsztatowych czy biurowych. (sprzeciw k. 43 – 45)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka jest użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynków składających się na nieruchomość położoną przy ul. (...) w K..

(okoliczność niesporna)

W dniu 23 kwietnia 2009 roku powód zawarł ze spółką (...) z siedzibą w W. umowę dzierżawy wskazanej wyżej nieruchomości.

Przedmiotem dzierżawy były place, pomieszczenia magazynowe, socjalne, warsztatowe i biurowe. Umowa dzierżawy została zawarta na okres do dnia 30 maja 2019 roku.

Zgodnie z postanowieniami umowy wszelkie czynione przez dzierżawcę naniesienia na nieruchomości miały mieć charakter tymczasowy.

Czynsz dzierżawny wynosić miał w okresie prowadzenia przez G. inwestycji na nieruchomości 60.597,40 złotych brutto a po jej ukończeniu czynsz w wysokości ustalonej odrębnie dla każdej powierzchni magazynowej, biurowej i placów składowych.

Czynsz miał być, zgodnie z umową, waloryzowany co trzy miesiące, zgodnie z publikowanym przez prezesa GUS współczynnikiem wzrostu cen towarów i usług.

(umowa k. 5 -10, szkic k. 11)

Na dzierżawionej (...) S. A. wybudowała na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę budynek magazynowy wraz z zadaszeniem nad placem manewrowym o powierzchni 7 000 m. kw.

(decyzja o pozwoleniu na budowę k. 258, okoliczność niesporna)

W dniu 5 października 2011 roku zawarta została w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55 (1) Kc.

Na podstawie tej umowy J. S. działający jako syndyk masy upadłości w imieniu i na rzecz (...) spółki akcyjnej zbył na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki (...) Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K. z wyłączeniem składników niewymienionych w umowie i z wyłączeniem składników powołanych w ogłoszeniu o przetargu z dnia 16 sierpnia 2011 roku.

W skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa weszły m. in oprócz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nakłady (...) spółki akcyjnej poczynione na nieruchomościach obcych (magazyn wysokiego składowania K.) opisane w załączniku do aktu notarialnego oznaczonego numerem 5.

W wykazie nakładów na nieruchomościach obcych wskazano magazyn wysokiego składowania przy ul. (...) o wartości 4.080.555,00 złotych według ksiąg rachunkowych firmy.

(umowa akt notarialny k. 51 – 67, załącznik k. 68)

Pismem z dnia 17 października 2011 roku syndyk masy upadłości (...) S. A. w upadłości likwidacyjnej zawiadomił zarząd (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, że na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 5 października 2011 roku zbył na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w Ł. nakłady dokonane przez Gen B. na nieruchomościach obcych w tym m. in na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oraz udziały w spółkach wskazanych w piśmie.

(zawiadomienie k. 13)

W dniu 29 grudnia 2011 roku pomiędzy (...) spółką z o.o. jako sprzedającym a M. P. (1) jako kupującym zawarta została umowa sprzedaży ruchomości w postaci blaszanych elementów składających się na zewnętrzną konstrukcję magazynu wysokiego składowania położonego w K. przy ul. (...).

W par. 2 umowy sprzedający oświadczył, iż magazyn nabył w dniu 5 października 2011 roku na podstawie umowy zawartej z syndykiem masy upadłości (...) S. A. przy czym w umowie magazyn został opisany jako „ nakłady G. S. A. na nieruchomościach obcych.”

Cenę magazynu określono na 310 000 złotych netto.

(umowa k. 72 – 73)

W magazynie znajdowały się materiały budowlane w postaci armatury, glazury, wanien itp. Przez około rok po ogłoszeniu upadłości (...) S. A. prowadzony był spis znajdujących się tam towarów.

(zeznania świadka E. S. protokół rozprawy z dnia 5 grudnia 2013 roku k. 148, nagranie 00;43;25 – 00;57;58)

W dniu 18 stycznia 2012 roku pomiędzy syndykiem masy upadłości (...) S. A. a M. P. (1) zawarta została umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Na podstawie tej umowy M. P. (1) nabył od syndyka prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K., prawa własności położonych na tej nieruchomości budynków oraz towary handlowe znajdujące się w m. in. w K. o wartości 628.146 złotych oraz meble i urządzenia biurowe znajdujące się w K..

Po zawarciu umowy sprzedaży magazynu wysokiego składowania M. P. (1) zawarł umowę dzierżawy nieruchomości ze spółką (...). Czynsz miesięczny wynosi około 27 000 złotych.

(akt notarialny k. 212 – 222, zeznania świadka M. P. protokół rozprawy z dnia 10 czerwca 2014 roku k 205, nagranie 00;19;04 – 00;52;49)

W okresie od dnia 5 października 2011 roku do dnia 29 grudnia 2011 roku spółka (...) nie prowadziła w hali – magazynie wysokiego składowania działalności gospodarczej. W magazynie tym znajdowały się materiały budowlane stanowiące własność upadłej spółki (...) S. A.

(zeznanie pozwanego Prezesa Zarządu K. S. protokół rozprawy k. 249 nagranie 00;54;22- 01;30;17)

Odszkodowanie za korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwanego za okres od 5 października 2011 roku do dnia 29 grudnia 2011 roku wynosi, według opinii biegłego kwotę 35.944 złote.

Teren przylegający bezpośrednio do magazynu wysokiego składowania nie powinien zostać uwzględniony jako konieczny do wydzierżawienia przez pozwanego.

To właściciel nieruchomości , który wynajmuje lub wydzierżawia dany obiekt jest zobowiązany zapewnić najemcy możliwość dojazdu parkowania, rozładunku. Zapewnienie dojazdu i dostępu do dzierżawionego terenu jest warunkiem znalezienia najemcy nieruchomości dla celów komercyjnych.

(opinia biegłego sądowego E. W. k. 263 - 305)

Pismem z dnia 18 stycznia 2012 roku powodowa spółka wezwała (...) spółkę z o.o. do zapłaty kwoty 94.178 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 5 października 2011 roku do 29 grudnia 2011 roku z nieruchomości położonej przy ul (...) w K.. (pismo k. 19)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił przede wszystkim na podstawie załączonych do akt przez obie strony dokumentów prywatnych i urzędowych.

Treść, wiarygodność i moc dowodowa złożonych do akt sprawy przez strony dokumentów w postaci umów sporządzanych na piśmie, decyzji administracyjnej, korespondencji stron nie była przez żadną ze stron kwestionowana. Nie budzi ona również wątpliwości w ocenie sądu.

W zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia powoda za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości sąd oparł się na opinii biegłego sądowego E. W..

Opinia biegłej również nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W ocenie sądu została ona sporządzona przez biegłą w sposób fachowy, merytorycznie poprawny, rzetelny.

Biegła w opinii dokładnie przeanalizowała stan prawny przedmiotowej nieruchomości. Ustalając kwotę należnego powodowi wynagrodzenia uwzględniła szereg czynników wpływających na wysokość czynszu dzierżawnego za tego

rodzaju nieruchomości, co szczegółowo opisała w sporządzonej opinii. Z tego względu w ocenie sądu opinia ta może być oceniona i przyjęta, jako w pełni wiarygodna i merytoryczna podstawa poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych.

Zeznania przesłuchanych świadków i stron potwierdzają jedynie okoliczności faktyczne wynikające z załączonych do akt sprawy dokumentów, nie pozostają z nimi w sprzeczności i nie wnoszą niczego nowego do sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Powództwo znajduje uzasadnienie w treści przepisu art. 224 i 225 kc.

Jest okolicznością w sprawie bezsporną, iż powodowa spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w K. przy ul. (...).

Zgodnie z treścią przepisu art. 251 kc. do ochrony użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Wieczystemu użytkownikowi przysługuje petytoryjna ochrona jego prawa przy odpowiednim zastosowaniu środków przysługujących w tym celu właścicielowi (tak. m. in wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 listopada 2013 roku I ACa 566\13 portal orzeczeń sądowych)

Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.(art. 224 kc.)

W literaturze zwraca się uwagę na to, że funkcje roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy są podobne do funkcji realizowanych przez roszczenia odszkodowawcze lub z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (zob. na ten temat R. T., Roszczenia uzupełniające, s. 57). Mimo tego, należy je jednak traktować jako odrębne roszczenie. Stanowi ono wynikający z ustawy obowiązek wynagrodzenia z tytułu korzystania z cudzej rzeczy bez zgody właściciela.

Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie jest świadczeniem odszkodowawczym, wobec czego nie stosuje się do niego przepisów o naprawieniu szkody (art. 361–363 KC). W literaturze jest wyrażany pogląd, zgodnie z którym jest to świadczenie, którego można dochodzić bez względu na to, czy właściciel poniósł jakąkolwiek szkodę oraz bez względu na to, czy posiadacz efektywnie z rzeczy korzystał (zob. T. D., Ochrona własności, s. 188; E. G., Komentarz, s. 523;

Nie jest to również roszczenie o świadczenie okresowe, wobec czego nie stosuje się do niego 3-letniego terminu przedawnienia z art. 118 KC (odmiennie J. L., Przedawnienie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w prawie polskim, Rej. 2014, Nr 1, s. 9 i n.). Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi od chwili powstania tego roszczenia przez cały okres nieuprawnionego korzystania z rzeczy przez posiadacza. Można go jednak dochodzić tylko za miniony czas bezumownego korzystania, a nie na przyszłość (wyr. SA w Katowicach z 22.8.2014 r., I ACA 366/14, OSA w K. 2014, Nr 4, poz. 3).

Wysokość roszczenia o wynagrodzenie zależy od dwóch okoliczności: po pierwsze od tego jak długo trwa okres nieuprawnionego posiadania rzeczą przez posiadacza w złej wierze lub posiadacza w dobrej wierze, od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego oraz od stawek rynkowych należnych za korzystanie z rzeczy w danych okresach przyjętych do rozliczenia, "gdyby posiadanie opierało się na prawie" (zob. wyr. SN z 23.5.1975 r., II

CR 208/75, Legalis; wyr. SN z 7.4.2000 r., IV CKN 5/00, Legalis; wyr. SA w Białymstoku z 7.8.2013 r., I ACA 301/13, Legalis; por. też E. Gniewek, w: SPP, t. 3, s. 909 i cytowana tam literatura).

W sytuacji, w której nie ma możliwości odwołania się do istniejących stawek rynkowych, SN dopuścił skorzystanie przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia z art. 322 KPC (wyr. SN z 6.10.2006 r., V CSK 192/06, L.). Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia nie bierze się natomiast pod uwagę ani strat lub utraconych przez właściciela korzyści związanych z pozbawieniem go korzystania z rzeczy ani korzyści odniesionych przez posiadacza.

Powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zależy od tego, czy legitymowanym biernie jest posiadacz zachwiany w dobrej wierze – w takim wypadku roszczenie to powstaje od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy, czy też posiadacz w złej wierze – gdy taki posiadacz jest zobowiązany od samego początku (zob. E. Gniewek, w: SPP, t. 3, s. 908).

Z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wynika, iż pozwany wskutek nabycia w dniu 5 października 2011 roku nanieśń na nieruchomości powoda stał się również samoistnym posiadaczem nieruchomości w zakresie, w jakim te nanieśń zajmowały stanowiący przedmiot użytkowania wieczystego grunt.

Był on posiadaczem w złej wierze. Jest bowiem oczywistym, iż miał wiedzę, iż nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, na której znajduje się magazyn.

Z poczynionych ustaleń wynika ponadto, iż zajęty pod magazyn wysokiego składowania grunt miał powierzchnię 7 000 m.kw.

Jako całkowicie nieuzasadnione ocenić należy twierdzenia pozwanego, iż nanieśń te obejmowały jedynie powierzchnię około 200 m. kw. odpowiadającej powierzchni ścian przedmiotowego magazynu.

Twierdzenia te pozostają w całkowitej sprzeczności z całokształtem materiału dowodowego w sprawie, w tym przede wszystkim z treścią opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, treścią decyzji o pozwoleniu na budowę magazynu i treścią zeznań świadków.

Jest rzeczą oczywistą, iż ściany przedmiotowego magazynu, niezależnie od tego, co znajdowało się w jego wnętrzu stanowiły zamknięte pomieszczenie i zajmowały powierzchnię 7 000 m. kw. i taka powierzchnia wyłączona została z posiadania powoda wskutek wybudowania a następnie nabycia przez pozwanego przedmiotowego magazynu.

Z tego względu jako podstawę obliczenia należnego powodowi odszkodowania przyjąć należy właśnie powierzchnię 7 000.kw.

Bez znaczenia przy tym dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje okoliczność, co znajdowało się w nabytej przez pozwanego hali i czyją było własnością.

Nawet bowiem w sytuacji, gdyby przedmiotowy magazyn pozostawał pusty to i tak powód jako użytkownik wieczysty byłby pozbawiony możliwości korzystania z gruntu znajdującego się w obrysie ścian magazynu w okresie, kiedy stanowił on własność pozwanej spółki.

Jednocześnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia twierdzeń powoda, że pozwany korzystał z większej powierzchni niż powierzchnia magazynu a mianowicie z placów składowych i dróg dojazdowych.

Z całości materiału dowodowego wynika bowiem, iż pozwany nie składował na nieruchomości powoda żadnych materiałów budowlanych.

Wszystkie znajdujące się tam materiały stanowiące uprzednio własność spółki (...) – dzierżawcy przedmiotowego terenu zostały nabyte od syndyka na mocy odrębnej umowy przez M. P. (1).

W okresie pomiędzy 5 października 2011 roku a 29 grudnia 2011 roku pozwany nie prowadził na nieruchomości powoda żadnej działalności gospodarczej, nie korzystał w żaden sposób z magazynu wysokiego składowania, choć był jego właścicielem, nie dojeżdżał do magazynu, nie składował w nim żadnych własnych rzeczy.

Twierdzenia powoda w tym zakresie pozostają zatem nieudowodnione. Co za tym idzie brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwany korzystał z nieruchomości powoda w zakresie większym niż 7 000 m. kw.

Z powyższych względów powództwo podlega uwzględnieniu do kwoty 35.944 złotych wyliczonej przez biegłego jako należna kwota odszkodowania. W pozostałym zakresie natomiast podlega ono oddaleniu jako nieudowodnione.

O odsetkach ustawowych od uwzględnionej części powództwa sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 par. 1 i kc.

Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe.

Od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba, że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. (art. 482 par 1 kc.)

Zgodnie z treścią przepisu art. 359 kc. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona, należą się odsetki ustawowe.

Wezwanie do zapłaty zostało wystosowane do pozwanego w dniu 18 stycznia 2012 roku, doręczone w dniu 22 stycznia 2012 roku.

Tym samym nie jest zasadne żądanie odsetek począwszy od dnia 20 stycznia 2012 roku, jakie powód zawarł w pozwie.

Najwcześniejszą datą, od której należy liczyć wymagalność roszczenia powoda jest 1 lutego 2012 roku. Dłużnikowi należy bowiem umożliwić realizację żądań powoda.

Winien on uczynić to niezwłocznie, jednakże minimalny czas niezbędny do dokonania zapłaty w normalnym toku czynności i bez zbędnej zwłoki to 7 dni. Z tego względu odsetek żądać można zasadnie dopiero od dnia 1 lutego 2012 roku.

Za okres przed tą datą żądanie w zakresie odsetek ustawowych podlega oddaleniu.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc dokonując ich stosunkowego rozdzielenia przy przyjęciu, iż powód wygrał proces, w 38 % co do wartości przedmiotu sprawy.

Całe koszty procesu zamknęły się kwotą 14.943 złotych, z czego powód powinien ponieść 62 % całości kosztów procesu tj. kwotę 10.161,24 złotych.(opłaty sądowe 4.709 złote koszty opinii biegłych – 3000 zł, oraz koszty wynagrodzenia pełnomocnika powoda ustalone na podstawie par. § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł, Poniósł natomiast koszty w wysokości 11.326 złotych .

Do zasądzenia na rzecz powoda pozostaje zatem kwota 1.164,76 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W tej samej proporcji na podstawie art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczone wydatki poniesione w toku procesu przez Skarb Państwa w postaci kosztów stawiennictwa świadków.