

Sygn. akt I C 50/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 stycznia 2013 r. we W.

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa (...) S.A. we W.**

przeciwko **A. D. i B. D.**

o **nakazanie i zapłatę**

I. nakazuje pozwanym A. D. i B. D., aby usunęły z nieruchomości strony powodowej Przedsiębiorstwa (...) S.A. we W., położonej we W. przy ul. (...), ziemię składowaną tam przez zmarłego K. D. (1) na części nieruchomości najmowanej przez niego zgodnie z umową najmu z dnia 2 stycznia 2008 roku, nr (...), zastrzegając pozwanym prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności wynikające z przyjęcia spadku po K. D. (1) z dobrodziejstwem inwentarza;

II. zasądza od pozwanych A. D. i B. D. na rzecz strony powodowej Przedsiębiorstwa (...) S.A. we W. kwoty po 13 328,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2011 roku, zastrzegając pozwanym prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności wynikające z przyjęcia spadku po K. D. (1) z dobrodziejstwem inwentarza;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. zasądza od pozwanych A. D. i B. D. na rzecz strony powodowej Przedsiębiorstwa (...) S.A. we W. kwoty po 3 985,53 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 listopada 2011 r. strona powodowa Przedsiębiorstwo (...) S.A. we W. wniosła pozew o nakazanie małoletnim pozwanym A. D. i B. D. usunięcia ziemi z nieruchomości strony powodowej położonej we W. przy ul. (...), terenu najmowanego przez zmarłego K. D. (1), a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwoty 45 600,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższych żądań strona powodowa podała, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Wskazała, że w dniu 2 stycznia 2011 r. zawarła z ojcem pozwanych K. D. (1) umowę najmu nieruchomości o powierzchni 500 m², położonej we W. przy ul. (...). Zgodnie z treścią tej umowy, a następnie aneksami do niej, K. D. (1) zobowiązał się do płacenia miesięcznego czynszu w wysokości 2 400,00 zł netto oraz opłat eksploatacyjnych za energię elektryczną zgodnie ze wskazaniem liczników za najem nieruchomości o powierzchni 1 500 m². Powodowa spółka podała, że wobec nieregulowania przez najemcę czynszu, umowa z K. D. (1) została rozwiązana za dwumiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na dzień 28 lutego 2010 r. Jednocześnie wynajmujący

wraz z wygaśnięciem umowy wezwał najemcę do usunięcia z wynajmowanej nieruchomości wszystkich przedmiotów i budowli oraz przekazania terenu w stanie pierwotnym. K. D. (1) powyższe wezwanie otrzymał, pozostało ono jednak bez odzewu. Po ponownym wezwaniu pismem z dnia 22 kwietnia 2010 r. do zapłaty zaległego czynszu i wywiezienia zalegającego na nieruchomości humusu K. D. (1) wprawdzie uścił należności czynszowe, jednak nie usunął z nieruchomości nawiezionej ziemi. W dniu 4 lutego 2011 r. K. D. (1) zmarł, pozostawiając spadkobierców w osobach małoletnich dzieci A. D. i B. D., którzy spadek nabyli z dobrodziejstwem inwentarza. Strona powodowa podała, że wezwała K. D. (2) – przedstawicielkę ustawową małoletnich spadkobierców do uregulowania kwoty 61 690,55 zł oraz usunięcia ziemi, jednakże ta odmówiła powyższemu żądaniu. Strona powodowa podniosła także, że pozwem dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od marca 2010 r. do września 2011 r. w wysokości 45 600,00 zł obliczonego jako sumę czynszów miesięcznych za okres 19 miesięcy.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i obciążenie kosztami postępowania strony powodowej. W uzasadnieniu powyższych żądań pozwani podnieśli, że z umowy najmu przedłożonej przez stronę powodową nie wynika, aby teren najmowany był pod składowanie ziemi. Ponadto fakt, że wypowiedzenie umowy w dniu 21 grudnia 2009 r. nie zawierało zapisu o usunięciu złożonej na nieruchomości ziemi, ale zapis o usunięciu wszystkich przedmiotów i budowli, oznaczało, że ziemia składowana była bez umowy, co obciążało stronę powodową, która zaniedbała obowiązków w zakresie kontroli najemcy. Zdaniem pozwanych również żądanie zapłaty nieuregulowanych zobowiązań z umowy najmu jest niezasadne, ponieważ wszystkie należności zostały uregulowane przez zmarłego K. D. (1). Nadto podniesiony został zarzut przedawnienia powyższego roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Przedsiębiorstwo (...) S.A. we W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) o powierzchni 13,4092 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

(dowód: odpis z KW nr (...), k. 12-17)

W dniu 2 stycznia 2008 r. strona powodowa zawarła z K. D. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...), umowę najmu nieruchomości o powierzchni 500 m² położonej we W. przy ul. (...). Strony zgodnie ustaliły czynsz najmu na poziomie 900,00 zł miesięcznie (§3 pkt 1 Umowy). Ponadto uzgodniono, że z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu wynajmujący będzie uprawniony do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki (§ 6 Umowy).

(dowód: umowa najmu z dnia 2 stycznia 2008 r. nr (...) k. 18-19)

Aneksem do Umowy z dnia 21 maja 2008 r. powiększono powierzchnię oddanego w najem gruntu do 2 000 m², a czynsz został ustalony w wysokości 2 400,00 zł netto.

(dowód: umowa najmu z dnia 2 stycznia 2008 r. nr (...), k. 18-19; aneks do umowy z dnia 21 maja 2008 r., k. 20)

Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu najemca obowiązany był oddać stronie powodowej przedmiot najmu w stanie niepogorszonym poza normalnym zużyciem w stosunku do stanu oddanego w momencie przejęcia (§ 6 i 7 umowy).

(dowód: umowa najmu z dnia 2 stycznia 2008 r. nr (...) k. 18-19; aneks do umowy z dnia 21 maja 2008 r. k. 20)

K. D. (1) na najmowanej nieruchomości składał ziemię humus. Powodowa spółka wiedziała, że na najmowanej nieruchomości składowana jest ziemia. Ziemia ta była przywożona samochodami należącymi do K. D. (1).

(dowód: zeznania świadka Z. S. e-protokół z dnia 21 stycznia 2013 r. 03m16sek-03m18sek, 04m46sek-05m23sek)

Pismem z dnia 21 grudnia 2009 r., odebrany przez K. D. (1) w dniu 23 grudnia 2009 r., strona powodowa wypowiedziała najemcy umowę wobec zaległości w zapłacie czynszu za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 listopada 2009 r. ze skutkiem na dzień 28 lutego 2010 r. Strona powodowa wezwała najemcę do usunięcia z wynajmowanego

placu wszystkich przedmiotów i budowli oraz przekazania wynajmowanego terenu w stanie pierwotnym do dnia 28 lutego 2010 r.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 21 grudnia 2009 r., k. 21)

Pismem z dnia 5 lutego 2010 r. K. D. (1) powiadomił powodową spółkę, że na najmowanej nieruchomości składowany jest humus.

(dowód: oświadczenie K. D. (1) z dnia 5 lutego 2010 r., k. 22)

Strona powodowa pismem z dnia 22 kwietnia 2010 r. ponownie wezwała najemcę do zapłaty zaległego czynszu i uporządkowania najmowanego terenu w terminie do 10 maja 2010 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pracownika powoda w dniu 4 maja 2010 r.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 22 kwietnia 2010 r., k. 24)

K. D. (1) zapłacił zaległy czynsz, jednakże nie usunął składowanej ziemi. Zamierzał on zawrzeć ze stroną powodową kolejną umowę najmu nieruchomości, na której składowany był humus.

(dowód: zeznania świadka Z. S. e-protokół z dnia 21 stycznia 2013 r. 07m06sek)

W dniu 4 lutego 2011 r. K. D. (1) zmarł. Spadek po zmarłym na podstawie ustawy nabyły dzieci K. D. (1), tj. A. D. oraz B. D. każdy po 1/2 części z dobrodziejstwem inwentarza.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 11 sierpnia 2011 r., sygn. I Ns 233/11, k. 28)

Pismem z dnia 17 października 2011 r. powodowa spółka wezwała przedstawiciela ustawowego małoletnich pozwanych – matkę K. D. (2) do zapłaty kwoty 61 690,55 zł, w tym 5 842,55 zł tytułem odsetek ustawowych ustalonych na dzień 1.10.2011 r. naliczonych od nieuregulowanych zobowiązań z umowy najmu zawartej z K. D. (1) oraz do usunięcia ziemi złożonej na nieruchomości należącej do strony powodowej. K. D. (2), działając w imieniu małoletnich pozwanych, odmówiła powyższemu żądaniu, uznając je za bezzasadne.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 17 października 2011 r., k. 29-31, pismo K. D. (2) z dnia 21 października 2011 r., k. 27)

Nawieziona przez K. D. (1) ziemia nadal składowana jest na nieruchomości powodowej spółki. Powyższe uniemożliwia stronie powodowej wynajęcie zajętego gruntu mimo wielu oferentów na zawarcie umowy najmu przedmiotowego gruntu. Pozwani nie posiadali wiedzy o ziemi składowanej na przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: zeznania świadka Z. S. e-protokół z dnia 21 stycznia 2013 r. 10m53sek-11min15sek)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie pozwanych, którego spełnienia strona powodowa dochodzi w niniejszym postępowaniu, stanowi naprawienie szkody, jakie strona powodowa poniosła na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez poprzednika prawnego pozwanych K. D. (1). Strona powodowa domaga się także zapłaty przez pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie zarówno przez poprzednika prawnego pozwanych, jak i samych pozwanych z części nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Podobnie

strony Umowy najmu z dnia 2 stycznia 2008 r. określiły, że najemca K. D. (1) będzie zobowiązany zwrócić stronie powodowej przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym poza normalnym zużyciem w stosunku do stanu oddanego w momencie przejęcia (§ 7 Umowy). Zdaniem Sądu oddanie rzeczy najętej w stanie nie pogorszonym oznacza również, że zachowana musi zostać również jej wartość funkcjonalna.

W świetle zebranego materiału dowodowego Sąd uznał, że najemca K. D. (1) nie wykonał należycie swojego zobowiązania względem strony powodowej, bowiem po ustaniu stosunku najmu nie zwrócił jej rzeczy w stanie nie pogorszonym. Należy zauważyć, że po wygaśnięciu umowy na części nieruchomości najemca nadal składował ziemię, co uniemożliwiało stronie powodowej swobodne z niej korzystanie. Nie można zatem uznać, aby sporna nieruchomość została zwrócona powodowej spółce w stanie nie pogorszonym pod względem funkcjonalnym.

Wobec powyższego po stronie powodowej powstało roszczenie o naprawienie szkody z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy najmu. Zgodnie z art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Niewątpliwie roszczenie restytucyjne, które ma zmierzać do usunięcia skutków nienależytego wykonania zobowiązania, ma charakter majątkowy. Oznacza to, że roszczenie to jako takie wchodzi w skład spadku po zmarłym K. D. (1). Zauważyć bowiem należy, że zgodnie z art. 922 § 1 k.c. w skład spadku wchodzi prawa i obowiązki majątkowe zmarłego. Słusznie zatem powyższe żądanie zostało skierowane do pozwanych jako spadkobierców byłego najemcy.

Jak już wyżej podniesiono, o sposobie naprawienia szkody decyduje poszkodowany, przy czym restytucja naturalna ma pierwszeństwo przed rekompensatą pieniężną. Powyższa reguła doznaje ograniczeń w przypadku, gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty. W takim bowiem wypadku roszczenie odszkodowawcze poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu (art. 363 § 1 zd. 2 k.c.). Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zachodziły podstawy do odmowy stronie powodowej prawa do naturalnego naprawienia poniesionej przez nią szkody. W szczególności nieuzasadnione pozostaje twierdzenie pozwanych, że koszty usunięcia ziemi byłyby wyższe niż koszty zapłaty odszkodowania z tego tytułu. Obliczając wysokość należnego stronie powodowej odszkodowanie należałoby bowiem uwzględnić właśnie koszt wywiezienia składowanej ziemi. Nadto pozwani nie wykazali, na czym miałyby polegać nadmierna trudność w przywróceniu stanu poprzedniego. Wprawdzie nakazanie pozwanym wykonania powyższego zobowiązania w naturze wiąże się z koniecznością zamówienia odpowiedniego transportu oraz ustalenia docelowego miejsca składowania ziemi, jednak pozwani nie twierdzili, aby z tym wiązały się dla nich jakieś szczególne trudności nie do przewyciężenia.

Z uwagi na fakt, że pozwani nabyli spadek po zmarłym K. D. (1) z dobrodziejstwem inwentarza, na podstawie art. 319 k.p.c. Sąd postanowił zastrzec pozwanym możliwość powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności, wynikające z przyjęcia spadku z dobrodziejstwem inwentarza.

Na jedynie częściowe uwzględnienie zasługiwało żądanie strony powodowej zasądzenia od pozwanych na jej rzecz wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystanie z części nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Podstawę prawną niniejszego żądania stanowi art. 225 w zw. z art. 224 k.c., który normuje sytuację posiadacza w złej wierze, a zatem takiego, który korzysta z cudzej rzeczy mimo wiedzy, że rzecz stanowi własność innej osoby. Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze wobec właściciela są takie, jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego (art. 225 zd. 1 k.c.). Oznacza to, że posiadacz taki zobowiązany jest między innymi do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zdaniem Sądu z powyższej ochrony może także korzystać użytkownik wieczysty nieruchomości.

Należy przy tym zauważyć, że wynagrodzenie należne stronie powodowej za korzystanie z nieruchomości należącej do niego nie jest zależne od faktu poniesienia przez powodową spółkę z tego tytułu szkody. W związku z powyższym nie znajdują tu zastosowania przepisy art. 361 i 363 k.c. W szczególności dla oceny zasadności żądania i jego wysokości nie ma znaczenia to, czy strona powodowa rzeczywiście mogła i chciała wynająć sporną nieruchomość oraz jakie rzeczywiście z tego tytułu utraciła korzyści. Odwołanie się do obowiązujących wcześniej stawek czynszu najmu spornej

nieruchomości stanowi jeden ze sposobów ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, ale nie zmienia charakteru dochodzonego roszczenia na roszczenie odszkodowawcze.

Zdaniem Sądu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należało się stronie powodowej jedynie za okres życia K. D. (1). Przysługujące powodowej spółce wynagrodzenie należało ustalić jako iloczyn okresu bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości, liczonego od ustania stosunku najmu (tj. 1 marca 2010 r.) do daty śmierci posiadacza (tj. 4 lutego 2011 r.) i wartość czynszu najmu netto (2400,00 zł). Wskazać bowiem należało, że K. D. (1) niewątpliwie korzystał z nieruchomości strony powodowej albowiem faktycznie ją posiadał wykazując jednocześnie wolę posiadania. O powyższym świadczy fakt dalszego składowania przez niego ziemi na wcześniej najmowanej nieruchomości w nadziei na możliwość zawarcia w przyszłości kolejnej umowy najmu.

W ocenie Sądu statusu posiadacza nie można natomiast przypisać pozwanym. Nie ma wątpliwości co do tego, że prawa powodowej spółki do części nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) są nadal naruszane wobec dalszego składowania na niej ziemi nawiezionej przez byłego najemcę K. D. (1). Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego trudno jednak przypisać pozwanym wolę posiadania spornej nieruchomości. Jak ustalono pozwani nie wiedzieli, że na najmowanej uprzednio przez spadkobiercę nieruchomości składowana jest jakakolwiek ziemia, nie rościli sobie również żadnych do niej praw. Ich wolą nie było posiadanie nieruchomości strony powodowej na potrzeby składowania znajdującej się tam jeszcze ziemi. Wobec braku animus possidendi nie można pozwanym przypisać statusu posiadaczy, a tym samym konstruować ich odpowiedzialności na podstawie powołanych wyżej przepisów.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanych na rzecz strony powodowej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres jej posiadania przez poprzednika prawnego pozwanych. Nie ulega przy tym wątpliwości, że powyższy obowiązek ma charakter majątkowy i jako taki wchodzi w skład spadku po K. D. (1). Wysokość należnego wynagrodzenia została ustalona w łącznej wysokości 26 657,14 zł, która stanowi iloczyn 11 miesięcy i 3 dni lutego 2011 r. bezumownego korzystania oraz kwoty 2400,00 zł czynszu najmu (26 400,00 zł + 257,14 zł). Każdy ze spadkobierców zobowiązany był zatem do zapłaty kwoty 13 328,57 zł.

Jednocześnie na podstawie art. 319 k.p.c. Sąd zastrzegł pozwanym prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności wynikające z przyjęcia spadku z dobrodziejstwem inwentarza.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w punktach I, II i III wyroku.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej o dopuszczenie dowodu z wydruku wyszukiwarki podmiotów KRS oraz wydruku strony internetowej (...) Sp. z o.o. powołane na okoliczność ustalenia, że matka pozwanych K. D. (2) jest prezesem zarządu tejże spółki. Zdaniem Sądu powyższa okoliczność nie była istotna dla rozstrzygnięcia sprawy. Bez wpływu na zasadność roszczeń dochodzonych pozwem miał również wniosek dowodowy o dopuszczenie jako dowodu spisu inwentarza po zmarłym K. D. (1). Powyższe ustalenie będzie miało bowiem znaczenie dopiero na etapie postępowania egzekucyjnego, w toku którego pozwani jako spadkobiercy z dobrodziejstwem inwentarza będą mogli powołać się na ograniczenie odpowiedzialności do wartości stanu czynnego spadku.

Rozstrzygnięcie o kosztach znajduje uzasadnienie w art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wobec tego, że strona powodowa utrzymała się ze swoim żądaniem w 85%, Sąd stosunkowo rozdzielił koszty poniesione przez obie strony, uwzględniając koszty poniesione przez stronę powodową w łącznej wysokości 10 016,00 zł (opłata od pozwu w kwocie 6399,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 3617,00 zł) oraz koszty zastępstwa prawnego poniesione przez pozwanych w łącznej wysokości 3617,00 zł. Z powyższego wynika, że żądanie zwrotu kosztów postępowania po stronie powodowej zasadne pozostaje co do kwoty 8513,60 zł, a po stronie pozwanych co do kwoty 542,55 zł. Dokonując wzajemnego rozliczenia powyższych kosztów Sąd zasądził od pozwanych na rzecz strony pozwanej łącznie kwotę 7971,05 zł, stanowiącą różnicę powyższych kwot.