

Sygn. akt VIII GC 31/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Patrycja Baranowska

Protokolant Anna Galara

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko E. B.

o zapłatę i wydanie

I. zasądza od pozwanego E. B. na rzecz powódki Gminy K. kwotę 10.654,81 zł (dziesięciu tysięcy sześciuset pięćdziesięciu czterech złotych osiemdziesięciu jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 1.019,07 zł od dnia 5 czerwca 2013 roku,
- 1.692,15 zł od dnia 12 października 2013 roku,
- 302,76 zł od dnia 12 października 2013 roku
- 999,95 zł od dnia od dnia 10 kwietnia 2014 roku,
- 317,82 zł od dnia 10 czerwca 2014 roku,
- 100,96 zł od dnia 18 czerwca 2014 roku,
- 160,66 zł od dnia 11 lipca 2014 roku
- 6.061,44 zł od dnia 4 września 2014 roku,

II. nakazuje pozwanemu E. B., aby wydał powódce Gminie K. część działki o nr ew. 72/20 o powierzchni 1000 m², obręb geodezyjny B. oraz pomieszczenia biurowe znajdujące się w budynku dawnej strażnicy i pomieszczenia magazynowo- garażowe znajdujące się na wymienionej nieruchomości o łącznej powierzchni 100 m² zajmowane przez pozwanego na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 lutego 2013 roku zawartej pomiędzy stronami, w stanie wolnym od osób i rzeczy,

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.533,76 zł (jednego tysiąca pięciuset trzydziestu trzech złotych siedemdziesięciu sześciu groszy) tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W dniu 15 stycznia 2015 roku powódka Gmina K. wniosła o zasądzenie od pozwanego E. B. kwoty 68.646,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w pozwie. Powódka wniosła również o nakazanie pozwanemu wydania powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy działki o numerze ewidencyjnym (...), obręb ewidencyjny 001 B., gmina K., o powierzchni 0,6034 m², położonej w (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi KW nr (...) wraz ze znajdującymi się na niej dwoma budynkami.

Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie zapłaty powódka podała, że domaga się zwrotu kosztów pobranej przez pozwanego energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków (4.593,37 zł), zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części działki nr (...) o powierzchni 1.000 m² w okresie od 1 kwietnia 2014 roku do 10 sierpnia 2014 roku (24.039,12 zł), zapłaty wynagrodzenia z bezumowne korzystanie przez pozwanego z części działki nr (...) o powierzchni 5.034 m² w okresie od 1 kwietnia 2014 roku do 10 sierpnia 2014 roku (40.014,25 zł).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Pozwany wywodził, że na dzień 20 września 2013 roku, tj. na dzień wystosowania do pozwanego wezwania do zapłaty pozwany posiadał zaległość z tytułu czynszu w wysokości 4.134,80 zł, zaś w okresie trzech miesięcy od daty wezwania pozwanego przez powódkę do zapłaty zaległego czynszu, pozwany uiszczył na rzecz powódki łączną kwotę 8.265,20 zł. W ocenie pozwanego nastąpiła spłata zaległości istniejącej według stanu na dzień 20 września 2013 roku w umownym terminie trzech miesięcy od wezwania strony przez wydzierżawiającego.

Pozwany podnosił, że w okresie od 1 lutego 2013 roku do kwietnia 2014 roku pozwany zapłacił powódce tytułem czynszu przelewami bankowymi kwotę 26.860,40 zł, tymczasem łączny czynsz za 14 miesięcy dzierżawy wyniósł 28.929,60 zł. Pozwany wskazał, że poza przelewami bankowymi płacił należności bezpośrednio w kasie powódki.

Zdaniem pozwanego powódka nie miała ani podstaw faktycznych ani prawnych do wypowiedzenia umowy łączącej strony. Powódka winna bowiem była w marcu 2014 roku ponownie zastosować procedurę związaną wezwaniem do zapłaty i wyznaczeniem terminu trzymiesięcznego na zapłatę zaległości.

Pozwany wywodził, że powódka obciążała pozwanego należnościami za energię elektryczną w sposób zawyżony, gdyż licznik energii elektrycznej zamontowany na przedmiotowej nieruchomości mierzył zużycie energii elektrycznej dla całej nieruchomości, a zatem także i na tej części, która nie była wykorzystywana przez pozwanego.

Pozwany przyznał, że korzystał tylko z tej części nieruchomości, która objęta była umową stron. W związku z tym odmówił zapłaty wynagrodzenia z korzystanie z nieruchomości, która nie była objęta umową stron.

W związku z bezskutecznym, jego zdaniem, wypowiedzeniem umowy, zakwestionował zgłoszone przez powódkę żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina K. jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6877 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym murowanym nr (...), o powierzchni użytkowej 545 m² oraz budynkiem garażowym murowanym nr ew. 165 o powierzchni użytkowej 300 m² położonej w (...), oznaczonej jako działka nr (...) (o powierzchni 0,6034 m²) oraz

działki nr (...) (o powierzchni 0,0843 m²) obręb B., gmina K., dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi KW nr (...).

Dowód: - odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 17-18,

- wypis z kartoteki budynków z 2 grudnia 2014 roku k. 19,

-wypis z rejestru gruntów z dnia 2 grudnia 2014 roku k.20,

- wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 k.21,

W dniu 31 stycznia 2013 roku pozwany E. B., prowadzący (...) Firmę Handlową Centrum (...), złożył w Gminie K. podanie o zawarcie umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 1000 m² oraz pomieszczeń biurowych, socjalnych, magazynowo- garażowych o ogólnej wielkości 100 m² położonych w B. na terenie dawnej S..

W rozmowach z Wójtem M. S., poprzedzających zawarcie umowy, uczestniczył pozwany w towarzystwie swojego syna M. B.. M. B. faktycznie prowadził z ojcem działalność gospodarczą.

Dowód: pismo z dnia 31 stycznia 2013 roku k. 22, zeznania świadka M. B. k. 196-198., zeznania pozwanego E. B. k. 213-215,

W dniu 1 lutego 2013 roku strony zawarły umowę. W umowie wskazano, że dotyczy ona dzierżawy nieruchomości o powierzchni 1000 m² oraz pomieszczenia w budynku po dawnej strażnicy o powierzchni 100 m². Gmina K. zastrzegła prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- zalegania przez pozwanego z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy od dnia terminu płatności po uprzedzeniu pozwanego i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,

- gdy dzierżawca (pozwany) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z przeznaczeniem i celem umowy,

- gdy dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego oddał przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania bądź go poddzierżawił albo zmienił przeznaczenie przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego.

Umowa zawarta została na czas oznaczony do dnia 1 lutego 2016 roku.

Oddana w najem nieruchomość miała być przez pozwanego wykorzystywana na cele prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą polegającą na produkcji i sprzedaży płyt betonowych.

Czynsz ustalono w umowie na kwotę 2.066,40 zł brutto. Czynsz miał być płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

Wskazano, że wpłat należy dokonywać na rachunek bankowy Gminy K. wskazany w umowie z zaznaczeniem numeru umowy i okresu, którego dotyczy wpłata. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Gminy K..

W §5 zawarto zapis, że dzierżawca poza czynszem, o którym mowa w §4 umowy, ponosi wszelkie koszty związane z użytkowaniem gruntu, w szczególności uiszcza podatek od nieruchomości.

Strony ustaliły, że po zakończeniu umowy pozwany ma obowiązek przekazać Gminie przedmiot umowy.

§ 8 pkt 5 zawierał zapis, że w przypadku zakończenia umowy, gdy pozwany nadal zajmuje przedmiot umowy jest on zobowiązany zapłacić Gminie należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 100 % stawki czynszu wynikającego z umowy, wyliczonej jako 1/30 stawki miesięcznej czynszu począwszy od 8 dnia od zakończenia

umowy do 20 dnia, natomiast 21 dni od zakończenia umowy należność będzie wynosiła 300 % stawki czynszu za każdy dzień wyliczonej w sposób podany.

Ustalono, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód: umowa k. 23-30, szkic k. 30,

Pracownik Gminy udał się z pozwanym na teren spornej nieruchomości i wskazał mu teren około 1000 m², gdzie pozwany miał prowadzić działalność. Teren ten nie został wydzielony od pozostałej części nieruchomości. W budynku S. wydzielono pozwanemu dwa pomieszczenia biurowe o powierzchni około 30 m², które pozwany odgrodził kratą od innych pomieszczeń strażnicy. Pozwany zajął również na cele prowadzonej działalności gospodarczej garaż znajdujący się na terenie S., gdzie umieścił części zapasowe do samochodów.

Obok garażu pozwany hodował kury na własne potrzeby.

Na terenie oddanym przez Gminę w najem pozwany umieścił przyczepę kempingową i zatrudnił strażnika. Na tym terenie posadził również budę z pilnującym posesji psem.

Teren strażnicy ogrodzony jest betonowym płotem. Znajduje się tam brama wjazdowa, która około godziny 17-18 była zamykana na kłódkę przez pozwanego.

W budynku S. znajdowały się pomieszczenia, z których, zgodnie z ustaleniami pozwanego z Gminą mogli korzystać mieszkańcy B.. Były tam organizowane zebrania wiejskie.

Udostępnienie budynku mieszkańcom gminy przez pozwanego odbywało się w ten sposób, że pozwany po uzyskaniu informacji od pracownika Gminy, że mieszkańcy chcą wejść na teren nieruchomości w godzinach wieczornych, umożliwiał im wejście na teren nieruchomości i do budynku polecając strażnikowi pozostawienie otwartej bramy i budynku.

Na terenie nieruchomości mieszkańcy B. dokonywali wycinki drzew i krzewów.

Pozwany przejeżdżał samochodami przez teren strażnicy. Czasami płyty betonowe i formy układane były również poza terenem najmu. Pozwany parkował również samochody poza tym terenem.

Dowód: zeznania pozwanego E. B. k. 213-214, zeznania Ł. G. k. 191-192, zeznania I. W. k. 192-193, zeznania J. I. k. 193-194, zeznania T. L. k. 194-195, zeznania A. Z. k. 196, zeznania świadka M. B. k. 196-198, zeznania D. B. k. 198,

W dniu 2 maja 2013 roku zawarto aneks do umowy z dnia 1 lutego 2013 roku. W aneksie zawarto zapis, że najemcę obciążają również koszty energii elektrycznej i wody dostarczonej do dzierżawionej nieruchomości. Wskazano, że aneks wchodzi w życie z dniem podpisania umowy, tj. z dniem 1 lutego 2013 roku.

Aneks został podpisany przez syna pozwanego M. B.. Pozwany znał treść aneksu. Nie zakwestionował faktu podpisania dokumentu przez syna w trakcie obowiązywania umowy.

Dowód: aneks nr (...) k.31, zeznania M. S. k. 209-212,

Powódka wystawiała obciążające pozwanego faktury VAT z tytułu poboru energii elektrycznej i wody Należności wynikające z faktur odpowiadały należnościom wynikającym z faktur wystawianych przez dostawców energii i wody (faktur źródłowych) a obciążających Gminę K..

W dniu 15 maja 2013 roku powódka wystawił fakturę nr (...) opiewającą na kwotę 3.519,07 zł. Wyznaczony został 14- dniowy termin zapłaty należności wynikającej z faktury. Przesyłka z fakturą skierowana do pozwanego była dwukrotnie awizowana. Pierwsze awizo miało miejsce w dniu 20 maja 2013 roku. W dniu 25 września 2013 roku wystawiona została faktura nr (...) opiewająca na kwotę 1.692,15 zł. i faktura nr (...) na kwotę 302,76 zł. Wyznaczony

został 14- dniowy termin zapłaty. Pozwany odebrał faktury w dniu 27 września 2013 roku. Kolejna faktura dotycząca energii elektrycznej została wystawiona przez powódkę w dniu 24 marca 2014 roku. Należność wynikająca z faktury to kwota 999,95 zł. pozwany odebrał fakturę w dniu 26 marca 2014 roku. W dniu 22 maja 2014 roku została wystawiona przez powódkę faktura VAT nr (...). Faktura opiewała na kwotę 317,82 zł. Została ona odebrana przez syna pozwanego w dniu 26 maja 2014 roku. Faktura nr (...) została wystawiona w dniu 28 maja 2014 roku i obejmowała należność w wysokości 100,96 zł. faktura została odebrana przez syna pozwanego w dniu 3 czerwca 2014 roku. Faktura nr (...) opiewała na kwotę 160,66 zł. W dniu 26 czerwca 2014 roku została odebrana przez syna pozwanego.

Dowód: faktury VAT k. 170-185, wykaz obrotów za rok 2013 z 27 listopada 2014 roku k. 32, wykaz obrotów za rok 2014 z dnia 27 listopada 2014 roku k. 33, faktura VAT nr (...) z dnia 15 maja 2013 roku z dowodem nadania k. 34-35, faktura VAT nr (...) k. 36 , faktura VAT (...) z dowodem odbioru k. 3 , faktura VAT nr (...) z dnia 24 marca 2014 roku z dowodem odbioru k. 38, faktura VAT (...) z dnia 22 maja 2014 roku z dowodem odbioru k. 39, faktura VAT (...) z dnia 28 maja 2014 z dowodem odbioru, k. 40, faktura VAT (...) z dnia 24 czerwca 2014 roku z dowodem odbioru k. 41,

Tytułem czynszu, pozwany, z rachunku bankowego syna M. B. dokonał następujących wpłat:

- w dniu 15 maja 2014 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to „dzierżawa (...)”,

- w dniu 9 lipca 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „dzierżawa (...)”,

- w dniu 10 lipca 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 4.132,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „dzierżawa za czerwiec i maj”,

-w dniu 26 sierpnia 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to „dzierżawa za miesiąc lipiec”,

-w dniu 29 sierpnia 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „czynsz za miesiąc sierpień 2013”,

-w dniu 25 września 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „czynsz za wrzesień”,

- w dniu 27 września 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to „za miesiąc kwiecień”,

- w dniu 4 listopada 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to „czynsz za miesiąc październik”,

- w dniu 6 grudnia 2013 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „listopad 2013”,

- w dniu 19 marca 2014 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł – w tytule przelewu wskazano, że jest to tytułem „faktura VAT nr (...)”- był to czynsz za miesiąc luty 2014 roku,

- w dniu 26 marca 2014 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,00 zł- w tytule przelewu wskazano, że to „czynsz za grudzień 2013”- wpłata została zaksięgowana na koncie powódki w dniu 27 marca 2014 roku,

- w dniu 10 kwietnia 2014 roku dokonał zapłaty kwoty 2.066,40 zł- w tytule przelewu wskazano, że jest to „styczeń dzierżawa”.

Dowód: potwierdzenia przelewów k. 93-104, wyciąg z rachunku z 27 marca 2014 roku k. 162-164,

Na konto Gminy K. pozwany dokonał trzech wpłat należności z tytułu energii elektrycznej.

W dniu 3 czerwca 2013 roku dokonano zapłaty kwoty 1.000,00 zł – „za prąd od lutego do maja”, w dniu 9 lipca 2013 roku dokonano zapłaty kwoty 1.000,00 zł – „za energię elektryczną”, w dniu 26 sierpnia 2013 roku dokonano zapłaty kwoty 500,00 zł- „za energię elektryczną”.

Dowód: potwierdzenia przelewów k. 105-107, wyciąg z rachunku bankowego powódki za czerwiec 2013 roku k. 57,

W dniu 20 września 2013 roku powódka skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty, w którym podała, że pozwany zalega wobec powódki z zapłatą czynszu za dzierżawę działki. Powódka wskazała, że zaległy czynsz wraz z ustawowymi odsetkami na dzień 20 września 2013 roku wynosi 4.540,88 zł, zaś zaległość za energię elektryczną wynosi 1.519,07 zł plus odsetki ustawowe. Powódka wyznaczyła pozwanemu termin 3 miesięcy na zapłatę licząc od daty doręczenia pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy. M. B. odebrał pismo w dniu 26 września 2013 roku.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 42, potwierdzenie odbioru k. 43-44,

W dniu 20 marca 2014 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 marca 2014 roku. W oświadczeniu powołała się na §2 ust.6 a umowy. Wymienionym pismem powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległości i wydania nieruchomości. W uzasadnieniu pisma powódka wskazała, że zaległość czynszowa wraz z ustawowymi odsetkami wynosi 6.655,37 zł, zaś zaległość za energię elektryczną to kwota 3.013,98 zł. Powódka powołała się na wezwanie do zapłaty z dnia 20 września 2013 roku i udzielony 3 miesięczny termin do zapłaty zaległości.

Pozwany odebrał wezwanie w dniu 26 marca 2014 roku.

Do pisma powódka załączyła zestawienie zaległości i wykaz obrotów.

Dowód: wypowiedzenie z załącznikami oraz z dowodem odbioru k. 45-50, k.165-166,

W odpowiedzi na powyższe pismo, pełnomocnik pozwanego wskazał, że wypowiedzenie nie jest skuteczne albowiem zaległość z tytułu opłat za energię elektryczną nie powstała, gdyż aneks do umowy został podpisany przez syna pozwanego, który nie posiadał stosownego pełnomocnictwa.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 8 kwietnia 2014 roku k. 51-52,

Na dzień 26 marca 2014 roku, tj. na dzień doręczenia pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu zaległość pozwanego z tytułu czynszu obejmowała kwotę 6.655,37 zł i dotyczyła nieuiszczonego czynszu za grudzień 2013 roku oraz styczeń i marzec 2014 roku.

Bezsporne,

Powódka, w piśmie z dnia 17 kwietnia 2014 roku ustosunkowała się do zarzutów pozwanego i wskazała, że aneks nr (...) jedynie doprecyzował postanowienia umowy. Poza tym pozwany regulując należności za energię elektryczną uznawał swoje zobowiązanie z tego tytułu.

W dniu 24 kwietnia 2014 roku Wójt Gminy wystąpił o likwidację licznika energii elektrycznej znajdującego się na spornej posesji.

Dowód: pismo z dnia 17 kwietnia 2014 roku k. 53-55, pismo powódki do (...) operator z dnia 24 kwietnia 2014 roku k. 56,

W dniu 11 oraz w dniu 14 kwietnia 2014 roku przedstawiciele Gminy K. oraz strażnicy gminni dokonali wizji nieruchomości.

Przedstawiciel straży gminnej nie wnieśli zastrzeżeń do stanu nieruchomości.

Podczas wizyty sporządzona została notatka, gdzie stwierdzono zajęcie całego terenu działki, brak zgody pozwanego na okazanie pomieszczeń garażowych, hałas uniemożliwiający prowadzenie życia codziennego sąsiednim domostwom trwający nawet do godziny 23.30, rozjeżdżony teren ciężkim sprzętem budowlanym, nieporządek na miejscu, chów drobiu nieczystości kurze.

Dowód: notatka służbowa z dnia 11 kwietnia 2014 roku k., notatka służbowa z dnia 14 kwietnia 2014 roku wraz z dokumentacją fotograficzną k. 58- 65, zeznania świadka E. R. k. 189, zeznania świadka A. D. k.190,

Na dzień 30 kwietnia 2014 roku powódka oznaczyła termin wydania nieruchomości.

Pozwany odmówił wydania nieruchomości oraz podpisania protokołu i podał, że nieruchomość wyda za 1,5 miesiąca.

Przedstawiciele Gminy stwierdzili, że sprzęt budowlany, płyty betonowe i betoniarka rozstawione są dookoła budynku.

Pozwany nie wywiązał się z deklaracji wydania Gminie nieruchomości w określonym terminie.

Dowód: protokół zdawczo- odbiorczy z dnia 30 kwietnia 2014 roku k. 66, zeznania M. S. k. 209-112,

W dniu 24 czerwca 2014 roku wezwano pozwanego do zapłaty kwoty 102.187,17 zł tytułem bezumownego korzystania z całej powierzchni działki. Do wezwania załączono zestawienie zaległości.

Na dzień 24 czerwca 2014 roku należność czynszowa za marzec 2014 roku nie została uiszczona.

Pozwany zaprzestał regulowania należności z tytułu czynszu.

Dowód: pismo z dnia 24 czerwca 2014 roku z załącznikami i potwierdzeniem odbioru k. 67-71,

Pismem z dnia 11 sierpnia 2014 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 45.050,29 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości za miesiąc lipiec i 10 dni sierpnia 2014 roku. Wyznaczono 21- dniowy termin zapłaty. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 13 sierpnia 2014 roku.

Dowód: pismo z dnia 11 sierpnia 2014 roku z potwierdzeniem odbioru k. 72-74,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie w części.

Stan faktyczny sprawy został ustalony w oparciu o dowody pisemne załączone przez strony postępowania do składanych przez nie pism procesowych. Treść dokumentów prywatnych nie była kwestionowana przez żadną ze stron, to zaś pozwala uznać, że osoby, które te dokumenty podpisały, złożyła oświadczenia zawarte w dokumentach (art. 245 k.p.c.), ale też, że treść tych dokumentów odzwierciedla rzeczywisty stan rzeczy. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich prawdziwości, dlatego też uznał, że dowody z dokumentów stanowią podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach. Czym innym jest natomiast rozbieżność stron w ocenie przedłożonych dokumentów i ich wymowy w kontekście dochodzonego roszczenia.

Dowody z dokumentów prywatnych pozwoliły przede wszystkim na ustalenie zakresu zobowiązań umownych stron, wysokości zadłużenia pozwanego względem powódki i ocenę skuteczności składanych przez strony oświadczeń.

Korespondencja prowadzona przez strony posłużyła do ustalenia stanowisk stron przed wszczęciem procesu, w tym do ustalenia argumentacji używanej przez pozwanego do zakwestionowania roszczenia dochodzonego przez powódkę.

Istotne znaczenie w niniejszej sprawie miały również zeznania świadków oraz zeznania stron. Z zeznań przedstawicieli Gminy wynikało, że pozwany korzystał z całego terenu nieruchomości, również z tej części, która nie została oddana w

najem. Zdaniem pracowników Gminy na całym terenie odbywała się produkcja i składowanie płyt. Pozwany oraz jego synowie M. B. i D. B. wskazywali natomiast, że korzystanie z terenu nie objętego umową miało charakter incydentalny i na tym terenie nie była przez pozwanego prowadzona działalność gospodarcza. W tym zakresie za obiektywne uznać należało zeznania przedstawicieli (...) Gminnej- A. D., I. W., Ł. G.. Świadek A. D. wskazał, że płyty wylewane były przy głównym budynku, co oznacza, że działalność pozwanego skoncentrowana była w miejscu wyznaczonym przez Gminę. Wymieniony świadek zeznał również, że (...) nie miał zastrzeżeń do pozwanego, co do sposobu korzystania z nieruchomości. Podobnie zeznała I. W.. Żaden ze świadków nie potwierdził, że cały teren wykorzystywany był przez pozwanego na prowadzenie działalności gospodarczej, czy jako miejsce parkowania samochodów i przetrzymywania sprzętu. Poza tym wymienieni świadkowie wskazywali, że po terenie nieruchomości chodziły kury, zaprzeczyli jednak, aby prowadzona była tam na większą skalę hodowla drobiu.

Odnosząc się natomiast do zeznań dotyczących faktu udostępniania przez pozwanego mieszkańcom Gminy budynku strażnicy, to w ocenie Sądu istotne w tym zakresie były zeznania T. L., która opisała współpracę pozwanego z Gminą w zakresie udostępniania pomieszczeń mieszkańcom. Z zeznań tych wynika, że pozwany po uzgodnieniu z pracownikiem Gminy wpuszczał mieszkańców na teren posesji.

Sąd uznał, że nie znalazły odzwierciedlenia w ustaleniach umownych stron zeznania świadków, co do tego, że na terenie spornej nieruchomości pozwany miał prowadzić jedynie bazę transportową. Ani z zapisów umowy, ani z innych dokumentów nie wynika, że pozwany wprowadził Gminę w błąd, co do rodzaju działalności gospodarczej, która miała być prowadzona na gruncie oddanym w najem.

Sąd natomiast uznał, że podczas negocjacji ustalano, że przedmiotem umowy będą nie tylko pomieszczenia w budynku strażnicy ale również pomieszczenia magazynowo- garażowe mieszczące się poza budynkiem głównym. W umowie natomiast mowa jest tylko o powierzchni 1000 m² nieruchomości i 100 m² w budynku strażnicy. W istocie z materiału dowodowego wynika, że pozwany na cele prowadzonej działalności gospodarczej zajął 1000 m² nieruchomości, około 30 m² (2 pomieszczenia) w budynku strażnicy i pomieszczenia magazynowo- garażowe znajdujące się w osobnym budynku, co znalazło odzwierciedlenie w części wyroku dotyczącego wydania przez pozwanego nieruchomości.

W niniejszej sprawie niesporny był fakt zawarcia w dniu 1 lutego 2013 roku umowy, na mocy której pozwany w zamian za prawo korzystania z nieruchomości obowiązany był do uiszczania czynszu w wysokości 2.066,40 zł miesięcznie. W ocenie Sądu umowa z dnia 1 lutego 2013 roku nie może być jednak uznana za umowę dzierżawy. Zgodnie bowiem z art. 693 § 1 k.c., wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków. Dzierżawa pozwala dzierżawcy na korzystanie z rzeczy i pobieranie z niej pożytków, w tym także wytworzonych przez siebie. Te uprawnienia dzierżawcy są niezależne, a więc uprawnienie do używania przedmiotu dzierżawy nie ogranicza się tylko do zakresu, jaki jest niezbędny dla pobierania pożytków (tak też Z. Radwański, [w:] System, t. III, cz. 2, 1976, s. 352). Przedmiot dzierżawy przynosić może zarówno pożytki naturalne, jak i cywilne. Z jednej więc strony przyjmuje się, że istnieje katalog rzeczy, które mogą być jedynie przedmiotem najmu oraz rzeczy, które mogą być jedynie przedmiotem dzierżawy (por. np. orz. Sądu Najwyższego z 28.5.1958 r., III CR 263/58, OSNCK 1959, nr 4 poz. 110; z 12.5.1959 r., I CR 771/58, OSNCK 1960, nr 4, poz. 102; z 19.1.1960 r., III CR 915/59, OSNCK 1961, nr 1, poz. 18). Przedmiotem dzierżawy może być tylko rzecz lub prawo (zob. art. 709 k.c.), które przynoszą pożytki ze swej natury lub przeznaczenia albo mogą przynosić pożytki (zob. wyr. SN z 23.3.2007 r., V CSK 476/06, L.). Umowa dzierżawy dotyczyć może zarówno rzeczy ruchomych, jak i nieruchomości. Przedmiotem dzierżawy może być nie tylko cała rzecz, ale również jej fizyczna część. Część ta powinna być jednak w umowie oznaczona (np. na planie, rzucie kondygnacji, opisowo). Istotne jest rozróżnienie pożytków rzeczy (lub prawa) będącej przedmiotem dzierżawy, od pożytków (dochodów), które przynosi dana działalność gospodarcza wykonywana przy użyciu tej rzeczy (zob. P. Radomski, Umowy, s. 69-70. Zob. też orz. SN z 19.1.1960 r., III CR 915/59, OSNCK 1961, Nr 1, poz. 18; wyr. SN z 23.3.2007 r., V CSK 476/06, Legalis). Jeśli zatem przedmiotem umowy jest nieruchomość, a korzystający z niej prowadzi w jej ramach działalność gospodarczą przynoszącą dochód, umowa pozwalająca na korzystanie z tej nieruchomości stanowi umowę najmu, a nie dzierżawy. Jeżeli oddawany do używania obiekt dopiero przez biorącego w używanie ma być zorganizowany w przynoszące pożytki przedsiębiorstwo, to oddanie do używania gruntu i części zabudowań następuje w ramach umowy

najmu (art. 659 § 1 k.c.), a nie dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 k.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 30.05.2007r., IV CSK 71/07, opubl.: L.).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania łączącą strony umowę należało zakwalifikować jako umowę najmu, wbrew nazewnictwu przyjętemu przez strony w umowie. Pożytki przynosiła bowiem nie sama nieruchomość będąca przedmiotem umowy stron, ale działalność gospodarcza na tej nieruchomości prowadzona.

Zgodnie z treścią art. 659 §1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Na podstawie materiału zgromadzonego w sprawie Sąd uznał, że oprócz czynszu pozwany zobowiązany był również do uiszczania opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości. Z zapisu §5 pkt 1 umowy wynikało, że poza czynszem pozwany zobowiązany był do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z użytkowaniem gruntu, w szczególności podatku od nieruchomości.

Zdaniem Sądu sam zapis umowy wystarczająco i precyzyjnie wskazywał, że kwota 2.066,40 zł obejmuje jedynie czynsz bez kosztów dodatkowych, które nie wchodzą w skład czynszu i stanowią kwoty dodatkowe związane z korzystaniem z nieruchomości. Jak wskazał pełnomocnik powódki, z czym należy się zgodzić, celem aneksu nr (...) było jedynie doprecyzowanie zapisów umownych. Nie miała znaczenia dla określenia zakresu zobowiązań umownych pozwanego okoliczność, że aneks nr (...) podpisany został nie przez samego pozwanego ale przez jego syna M.. Okoliczność ta została podniesiona w piśmie ówczesnego pełnomocnika pozwanego z dnia 17 kwietnia 2014 roku, który zakwestionował ważność aneksu. W ocenie Sądu argumentacja przyjęta w wymienionym piśmie miała na celu jedynie uniknięcie zapłaty. Słusznie pełnomocnik powódki wywodził, że ważność czynności dokonanej przez M. B. została potwierdzona przez pozwanego w sposób dorozumiany. Pozwany przystąpił do wykonania umowy, uiszczając część należności z tytułu poboru energii elektrycznej. Nie budzi żadnych wątpliwości okoliczność, że pozwany posiadał wiedzę o podpisanym przez syna aneksie. Z okoliczności sprawy wynika, że pozwany wraz z synem prowadził przedmiotową działalność gospodarczą, uznawał syna za swojego pełnomocnika, wszystkie rozmowy z Gminą odbywały się przy czynnym udziale M. B., zaś pozwany bez konsultacji z synem również nie podejmował żadnych decyzji. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego, że kwota 2.066,40 zł uiszczana miesięcznie obejmowała wszystkie należności ciężące na pozwanym z tytułu zawartej umowy. Co do zasady więc przyjąć należało, że na pozwanym spoczywał obowiązek uiszczania należności z tytułu czynszu, opłat za media i podatku od nieruchomości.

Powódka w pozwie domagała się wydania nieruchomości o powierzchni 6034 m², w skład której wchodziła nieruchomość oddana przez Gminę w najem pozwanemu. Gmina K. wywodziła, że pozwany na całym terenie, a nie tylko wydzielonym przez powódkę i oddanym w najem, prowadził działalność gospodarczą.

Niewątpliwie uzasadnione okazało się żądanie wydania nieruchomości o powierzchni 1000 m² oddanej w najem umową z dnia 1 lutego 2013 roku. Podstawę prawną tego żądania stanowił przepis art. 222 §1 k.c.. Zgodnie z treścią tego przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Powódka wykazała, że jest właścicielem nieruchomości oddanej w najem, wykazała również fakt władania tą nieruchomością przez pozwanego, co zostało zresztą przez niego przyznane.

Odnosząc się do utraty przez pozwanego tytułu prawnego do władania sporną nieruchomością wskazać należy, że umowa najmu uległa rozwiązaniu, jednakże nie w dacie, która została wskazana przez powódkę.

Z zapisów umowy wynikało, że wolą stron było, aby Gmina posiadała uprawnienie do wypowiedzenia umowy przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta, w przypadku gdy dzierżawca zalega z zapłatą czynszu przez okres

dwóch miesięcy od daty terminu płatności i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Wskazać należy, że zapis umowy łączącej strony stanowi odzwierciedlenie zapisu art. 703 k.c. Na tle tego artykułu ujawniły się rozbieżności w orzecznictwie i w literaturze dotyczące tego, czy prawo do wypowiedzenia przez wydzierżawiającego umowy dzierżawy aktualizuje się wyłącznie wtedy, gdy zaległość dotyczy czynszu dzierżawnego, czy też należy wziąć pod uwagę również zaległości z tytułu innych towarzyszących czynszowi miesięcznych opłat. W przedmiotowej sprawie również sporne było, czy zaległości za korzystanie z energii elektrycznej, wody, czy podatku od nieruchomości również winny zostać wliczone w kwotę zaległości i brane pod uwagę przy ustalaniu spełnienia przesłanek warunkujących wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowym. Zdaniem Sądu zapisy umowy jednoznacznie stanowią o zaleganiu przez stronę z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy od dnia terminu płatności. Tak więc nie ma podstaw aby przy ustalaniu spełnienia przesłanek do rozwiązania umowy brać również pod uwagę świadczenia dodatkowe, takie jak opłaty za media, czy podatek od nieruchomości.

Problem ten nie miał jednak praktycznie znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu.

Powódka stała na stanowisku, że zaistniały przesłanki do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym z dniem 31 marca 2014 roku. W tym zakresie powoływała się na postanowienia § 2 pkt 6a umowy. Powódka wskazywała, że we wrześniu 2013 roku doszło do wystosowania do pozwanego żądania uregulowania zaległości czynszowych i wyznaczenia pozwanemu terminu trzymiesięcznego na ich uregulowanie. Zdaniem powódki pozwany nie dokonał zapłaty zaległości. Powódka wywodziła również, że jej wezwanie do zapłaty zaległości pozostało bez odpowiedzi. Z takim stanowiskiem nie sposób się jednak zgodzić. Twierdzenia powódki nie znalazły odzwierciedlenia w stanie faktycznych sprawy. Pozwany po wezwaniu do zapłaty we wrześniu 2013 roku dokonał bowiem w wyznaczonym terminie wpłat zaległego czynszu. Z dowodów wpłat wynika, że w dniu 25 września 2013 roku uregulował zaległość za bieżący miesiąc, w dniu 27 września 2013 roku uiścił czynsz za kwiecień 2013 roku. Następnie pozwany w dniu 4 listopada 2013 roku dokonał zapłaty za październik 2013 roku a w dniu 6 grudnia 2013 roku za listopad 2013 roku.

Tak więc pozwany w terminie trzech miesięcy od dnia wezwania zrealizował żądanie powódki i dokonał zapłaty zaległości czynszowych.

Sytuacja związana z zaległościami w zapłacie czynszu mająca miejsce jesienią 2013 roku, nie mogła stanowić podstawy do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

Poza sporem pozostaje, że w dniu 20 marca 2014 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem na dzień 31 marca 2014 roku, zaś oświadczenie to dotarło do pozwanego w dniu 26 marca 2014 roku. Powódka, uznając swoje oświadczenie za skuteczne, stała na stanowisku, że w chwili składania oświadczenia pozwany zalegał z zapłatą czynszu przez okres dwóch miesięcy, zaś termin dodatkowych trzech miesięcy na zapłatę zaległego czynszu został wyznaczony pozwanemu już we wrześniu 2013 roku. Ten sposób interpretacji zapisów umowy przez powódkę nie był właściwy, co nie znaczy, że ostatecznie do rozwiązania umowy doszło.

W tym miejscu zwrócić należy uwagę, że uprzedzenie polegające na wyznaczeniu stronie dodatkowego terminu do zapłaty czynszu ma na celu zasygnalizowanie, że druga strona traktuje brak zapłaty w terminie za zwłokę (co ewentualnie pozwoli dłużnikowi wyjaśnić sytuację i wykazać, że jest to tylko opóźnienie) i jednocześnie zapowiedzenie mu, że po upływie dodatkowego terminu dojdzie do wypowiedzenia. Uprzedzenie nie jest traktowane jako oświadczenie woli, a jedynie ostrzeżenie. Uprzedzenie o zamierzonym rozwiązaniu umowy jest z jednej strony jest z jednej strony ostrzeżeniem, że wynajmujący nie chce tolerować zwłoki z zapłatą czynszu, z drugiej zaś strony daje najemcy szansę na usunięcie podstawy rozwiązania umowy.

Z zestawienia załączonego do pisma z dnia 20 marca 2014 roku wynika, że na ten dzień pozwany nie posiadał uregulowanego czynszu za trzy miesiące a mianowicie za miesiąc grudzień 2013 roku, styczeń 2014 roku i marzec 2014 roku. Wskazać należy w tym momencie, że zgodnie z umową czynsz miał być regulowany z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Sąd uznał, że w momencie otrzymania oświadczenia z dnia 20 marca 2014 roku pozwany miał

wiedzę o tym, że powódka z uwagi na zaległości dąży do rozwiązania umowy. Miał również pełną świadomość (biorąc pod uwagę treść umowy i treść pism kierowanych do niego przez powódkę), że nieuregulowanie zaległego czynszu w terminie trzech miesięcy spowoduje natychmiastowe rozwiązanie umowy. W ocenie Sądu, skoro pozwany w terminie trzech miesięcy od otrzymania oświadczenie powódki z dnia 20 marca 2014 roku nie dokonał zapłaty całego zaległego czynszu, to ziściły się przesłanki do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Z poleceń przelewu i dokumentów (zestawień) przedstawionych przez Gminę wynika, że pozwany w dniu 27 marca 2014 roku dokonał zapłaty czynszu za grudzień 2013 roku, a w dniu 10 kwietnia 2014 roku zapłacił za styczeń 2014 roku. W terminie trzech miesięcy od dnia 26 marca 2014 roku nie uregulował jednak zaległego czynszu za marzec 2014 roku i zaniechał regulowania czynszu za następne miesiące.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd uznał, że trzymiesięczny termin na uregulowanie zaległego czynszu upłynął w dniu 26 czerwca 2014 roku i w tym dniu, biorąc pod uwagę fakt wyraźnej woli powódki zaprzestania kontynuowania umowy i podtrzymywanie żądania wydania nieruchomości, doszło do rozwiązania umowy przez strony.

Skuteczne rozwiązanie umowy powodowało utratę tytułu prawnego do władania nieruchomością i czyniło powództwo w zakresie wydania nieruchomości o powierzchni 1000 m² w pełni uzasadnionym. Uzasadnione było również żądanie wydania pomieszczeń biurowych zajmowanych przez pozwanego w budynku dawnej strażnicy. Sąd nakazał również wydać pozwanemu pomieszczenia magazynowo- garażowe, znajdujące się na nieruchomości, które jak wynika z materiału sprawy były użytkowane przez pozwanego i wykorzystane jako magazyn dla części samochodowych.

Ustalona przez Sąd data rozwiązania umowy pomiędzy stronami umożliwiła Sądowi wyliczenie kwoty należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oddanej w najem.

Dla porządku wskazać należy, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dotychczasowego przedmiotu umowy (tj. części działki nr (...) o powierzchni 1000 m² oraz budynków) strony uregulowały w §8 ust.5 umowy. Zgodnie z postanowieniami tam zawartymi w przypadku zajmowania przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy dotychczasowy dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty zryczałtowanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 100 % dotychczasowego czynszu od 8 do 20 dnia po zakończeniu umowy, a od 21 dnia 300 % stawki czynszu dzierżawnego. Podkreślić również należy, że powódka w niniejszym sporze domagała się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości liczonego do dnia 10 sierpnia 2014 roku.

Biorąc pod uwagę, że datą rozwiązania umowy jest dzień 26 czerwca 2014 roku, od dnia 4 lipca 2014 roku należy liczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (8 dzień). 20 dzień od zakończenia umowy mijał w dniu 16 lipca 2014 roku. Od dnia 4 lipca do dnia 16 lipca 2014 roku należało czynsz za bezumowne użytkowanie liczyć według następującego wzoru $1/30 \times 2.066,40 \times 100\%$. Odszkodowanie za 13 dni daje kwotę 895,44 zł. Od dnia 17 lipca do dnia 10 sierpnia 2014 roku czynsz za bezumowne użytkowanie wyniósł 5.166,00 zł. Obejmował od 25 dni (206,64 zł każdy dzień) przy przyjęciu 300 % stawki czynszu dotychczas obowiązującego). Tak więc łączna kwota odszkodowania za bezumowne użytkowanie nieruchomości objętej do dnia 26 czerwca 2014 roku umową stron wynosiła 6.061,44 zł.

Od tej kwoty należały się powódce odsetki za opóźnienie.

Pozwany był wzywany przez powódkę do uiszczenia należności. W pozwie powódka wywodziła, że w dniu 30 czerwca 2014 roku pozwany odebrał wezwanie do zapłaty należności wyliczonej za miesiące kwiecień, maj i czerwiec 2014 roku, zaś należność ta winna była zostać uiszczona w terminie 21 dni. Tak więc powódka domagała się odsetek od dnia 22 lipca 2014 roku. Dalej powódka wskazała, że w dniu 13 sierpnia 2014 roku pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty należności wyliczonej za miesiąc lipiec i 10 dni sierpnia 2014 roku. Ja wynika z wezwania należność ta winna być uiszczona w terminie 21 dni. Skoro więc termin zapłaty tej należności upłynął w dniu 3 września 2014 roku, to powódka może żądać odsetek od dnia następnego. Od tej daty Sąd zasądził odsetki od kwoty 6.061,44 zł, gdyż należność wyliczona z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości dotyczyła miesiąca lipca i 10 dni sierpnia 2014 roku.

Za nieuzasadnione Sąd uznał żądanie zarówno wydania przez pozwanego pozostałej części nieruchomości oraz żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z tejże nieruchomości.

Należy wskazać, że rozliczenia właściciela z posiadaczem władającym nieruchomością bez żadnego tytułu prawnego regulują przepisy art. 224 k.c. (w przypadku dobrej wiary) i art. 225 k.c. (w przypadku złej wiary). Roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi uzupełniają roszczenia windykacyjne o wydanie rzeczy i wiążą się z samoistnym posiadaniem rzeczy przez posiadacza. Ich funkcją jest umożliwienie właścicielowi uzyskania od posiadacza majątkowej rekompensaty za bezprawne korzystanie z rzeczy, w tym pobieranie pożytków. Zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. posiadacz (samoistny oraz zależny) pozostający w złej wierze zobowiązany jest do zapłaty na rzecz właściciela wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Przy czym wysokość tego wynagrodzenia, jak powszechnie przyjmuje się, powinna odpowiadać stawkom rynkowym za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach przy uwzględnieniu czasu posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, wyrok SN z 15 września 2005 r., II CK 61/05).

Należy podkreślić, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego, jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne pozostaje z nim w ścisłym związku. Związek ten wyraża się tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może więc przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. (wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 273/03 – LEX nr 183707; wyrok SN z dnia 31 marca 2004 r. IV CK 102/03- lex nr 303343; wyrok SN z dnia 29 czerwca 2005 r., III CK 669/04) LEX nr 180889)

Z tych względów niezwykle istotne w niniejszej sprawie było ustalenie, czy pozwany w spornym okresie (od dnia 1 kwietnia 2014 roku do 10 sierpnia 2014 roku) był posiadaczem całej nieruchomości, w tym również tej, która nie została objęta wcześniejszą umową najmu. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadanie jest stanem faktycznym określonego władztwa nad rzeczą. Według panującego poglądu doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako corpus possessionis, oraz psychicznego elementu animus rem sibi habendi, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681). W przypadku „władania rzeczą” (corpus) chodzi o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”. W przypadku drugiego niezbędnego elementu posiadania chodzi o psychiczny czynnik zamiaru władania („zawładnięcia”) rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Teoretycznie decyduje tutaj wewnętrzna, subiektywna wola posiadania, manifestowana na zewnątrz, wobec otoczenia.

Zważywszy, że sąd bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili wyrokowania, należało przyjąć, że strona pozwana znajdowała się w posiadaniu tylko tej części działki, którą Sąd nakazał jej wydać. Brak jest natomiast w ocenie Sądu przesłanek do uznania, iż strona pozwana posiadała pozostałą część działki, a w szczególności, że powódka nie mogła pozostałą część nieruchomości władać.

O zamiarze władania rzeczą dla siebie nie może świadczyć w żadnym razie umieszczenie na bramie wjazdowej kłódki, zamykanie nieruchomości na porę nocną. Otóż w pełni uzasadnione w ocenie Sądu było takie działanie pozwanego, które zmierzało do ochrony jego mienia. Poza tym, w pełni uzasadnione było zatrudnienie przez pozwanego stróża, czy trzymanie na terenie posesji psa.

Działania pozwanego podejmowane na nieruchomości powódki (części nieruchomości nie oddanej w najem) polegające na czasowym składowaniu płyt, czy parkowaniu samochodów mogłyby rodzić ewentualne roszczenia oparte na art. 222 §2 k.c.. Przedstawiony Sądowi materiał dowodowy nie potwierdził podtrzymywanego przez powódkę w toku całego procesu stanowiska o pozbawieniu powódki władztwa nad całą nieruchomością.

Ustalenie przez Sąd braku zamiaru władania przez pozwanego rzeczą dla siebie eliminowało również zasadność domagania się przez powódkę od pozwanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z całej działki.

Wobec uznania przez Sąd, że pozwany nie korzystał bezumownie nieruchomości o powierzchni 5.034 m² wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wysokości stawki wynagrodzenia za korzystanie z wymienionej nieruchomości w okresie od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 10 sierpnia 2014 roku podlegał oddaleniu.

Sąd uznał za uzasadnione domaganie się przez powódkę od pozwanego zapłaty kwoty 4.593,37 zł tytułem należności za energię elektryczną oraz wodę i ścieki. Otóż obowiązek zapłaty przez pozwanego za media wynikał wprost z zawartej przez strony umowy, a także z aneksu nr (...). Jak już wskazano powyżej aneks obowiązywał strony procesu i nakładał na pozwanego obowiązek zapłaty za media. Należność za energię elektryczną oraz wodę i ścieki wynikała z faktur, a kwoty tam wskazane znajdowały odzwierciedlenie w fakturach źródłowych wystawianych przez dostawców mediów i obciążających Gminę K.. Zdaniem Sądu pozwany nie podważył skutecznie, że kwoty wynikające z faktur nie odzwierciedlają faktycznie pobranej przez pozwanego energii. Pozwany wskazywał, że dostęp do energii elektrycznej miały również postronne osoby, gdyż gniazdo elektryczne znajdowało się na zewnątrz budynku. Okoliczność ta nie została jednak wykazana przez pozwanego. Podkreślić należy, że całodobowo pieczę nad nieruchomością sprawował pozwany. W dzień na przedmiotowej nieruchomości przebywali pracownicy pozwanego, a nocą stróż zatrudniony przez pozwanego. W trakcie trwania umowy pozwany nie zgłaszał nigdy Gminie, że osoby postronne korzystają z energii elektrycznej. Poza tym nie wykazano, aby w trakcie obowiązywania umowy pozwany składał zastrzeżenia, co do prawidłowości naliczenia energii, co więcej pozwany regulował (wprawdzie nieterminowo i w niepełnej wysokości) należności za energię. W odpowiedzi na pozew pozwany nie przedstawił żadnych konkretnych zarzutów wskazujących na nieprawidłowości Gminy w naliczaniu opłat za media.

Pozwany wywodził, że dokonał zapłaty za energię elektryczną również w kasie Gminy. Gmina zaprzeczyła jednak aby takie wpłaty miały miejsce. Poza tym przedstawiciele Gminy potwierdzili, że w przypadku wpłaty do kasy gminnej wystawiane są dokumenty KP. Pozwany zaś nie przedstawił takiego dokumentu, będącego dowodem na okoliczność zapłaty i jej wysokości. Tak więc wbrew obowiązkowi wynikającego z art. 6 k.c. pozwany nie wykazał, że dokonywał wpłat gotówkowych na rzecz Gminy.

Stąd żądanie zasądzenie kwoty 4.593,27 zł okazało się uzasadnione.

Uzasadnione okazało się również zasądzenie odsetek od dat wskazanych w pozwie liczonych od terminu wymagalności należności wynikających z poszczególnych faktur za media. Jak słusznie wywodziła powódka termin płatności należności wynikających z faktur VAT określono na 14 dni od momentu doręczenia pozwanemu. W przypadku nieodebrania przesyłki przez pozwanego zawierającej fakturę VAT uznawano, że doręczenie nastąpiło w dniu pierwszej awizacji. tak więc uzasadnione było domaganie się zasądzenia odsetek od dat wskazanych w pozwie od należności za media biorąc pod uwagę, że faktura dotycząca należności 1.019,07 zł została doręczona w dniu 21 maja 2013 roku (dzień po pierwszej awizacji), faktura obejmująca należność 1.692,15 zł została doręczona w dniu 27 września 2013 roku, faktura obejmująca należność 302,76 zł została doręczona w dniu 27 września 2013 roku, faktura dotycząca należności w wysokości 999,95 zł została doręczona w dniu 26 marca 2014 roku, faktura dotycząca należności w wysokości 317,82 zł została doręczona w dniu 26 maja 2014 roku, faktura na kwotę 100,96 zł została doręczona w dniu 3 czerwca 2014 roku, zaś faktura na kwotę 160,66 zł została doręczona w dniu 26 czerwca 2014 roku. Uzasadnione więc było domaganie się odsetek kolejno od 12 października 2013 roku, 12 października 2013 roku, 10 kwietnia 2014 roku, 10 czerwca 2014 roku, 18 czerwca 2014 roku i 11 lipca 2014 roku.

Rozstrzygnięcie o odsetkach znajduje swoją podstawę prawną w treści art. 481 §1 i 2 k.c..

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd.1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Na koszty poniesione przez powódkę złożyła się opłata od pozwu w wysokości 5.155,00 zł oraz wynagrodzenie dla reprezentującego powódkę radcy prawnego w wysokości 3.600,00 zł. Łącznie więc koszty powódki wyniosły 8.755,00 zł.

Koszty pozwanego objęły opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17,00 zł. oraz wynagrodzenie dla reprezentującego pozwanego radcy prawnego.

Powódka wygrała proces w 17 % (ze 103.090,00 zł zasadna okazała się kwota 10.654,81 (tytułem czynszu za bezumowne korzystanie i opłat dodatkowych) + 6.655,37 (wartość czynszu za okres sporny), zaś pozwana w 83 %. Tak więc z kwoty 8.755,00 zł powódce należna jest kwota 1.488,35 zł, zaś pozwanemu z kwoty 3.617,00 zł należna jest kwota 3.002,11 zł. Różnica tych kwot daje kwotę zasądzoną od powódki na rzecz pozwanego w pkt IV wyroku.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocników procesowych będących radcami prawnymi uzasadnia §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 2013 r. poz. 490- wyciąg).