

Sygn. akt V GC 1640/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Izabela Foksińska
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Karolina Marcinkowska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2020 roku w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z **siedzibą w T. (KRS (...))**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. (KRS (...))**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. kwotę 63.956,04 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych cztery grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 maja 2016 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. kwotę 10.415 zł (dziesięć tysięcy czterysta piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt V GC 1640/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 maja 2016 roku (data stempla pocztowego) powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. wniósł o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwoty 63.956,04 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony w dniu 7 maja 2013 roku zawarły umowę najmu budynków i budowli położonych na stanowiącej własność powoda nieruchomości zabudowanej stanowiącej tereny przemysłowe, położonej w K.. Pozwany zobowiązał się do regulowania czynszu najmu w kwocie 16.000 zł netto + VAT miesięcznie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez powoda faktur. Zaniechał płacenia czynszu w październiku 2014 roku, wobec czego powód wytoczył przeciwko niemu powództwo o zapłatę należności za okres od 1 października 2014 roku do 31 marca 2015 roku. W toku procesu przed Sądem Okręgowym w Toruniu ustalono, że pozwany pismem z dnia 31 października 2014 roku wypowiedział umowę najmu, która uległa rozwiązaniu z końcem lutego 2015 roku. Powód zmodyfikował podstawę prawną dochodzonego roszczenia i domagał się wynagrodzenia z

tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres marca 2015 roku. Sąd Okręgowy w Toruniu zasądził od pozwanego na rzecz pozwanego kwotę 119.913,88 zł, na którą składała się należność z tytułu czynszu najmu za okres od 1 października 2014 roku do 28 lutego 2015 roku i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okres od 1 marca 2015 roku do 31 marca 2015 roku.

Przedmiotowym pozwem powód domagał się natomiast wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości za okres od 1 kwietnia 2015 roku do 15 lipca 2015 roku, ponieważ mimo upływu okresu obowiązywania umowy najmu, pozwany w dalszym ciągu zajmował wszystkie budynki i budowle objęte umową najmu. Dopiero w dniu 16 lipca 2015 roku na mocy wzajemnych uzgodnień stron powód wynajął nieruchomości udziałowcom pozwanej spółki: M. K. i M. M., którzy zobowiązali się do regulowania czynszu najmu za całą nieruchomość w K. w kwocie 14.925 zł netto (18.357,75 zł brutto) miesięcznie. Następnie nowi najemcy wynajęli nieruchomości pozwanej spółce.

Powód wskazał nadto, że roczna kwota podatku od nieruchomości, który zmuszony był regulować, wynosiła 179.093 zł, tj. 14.924,42 zł miesięcznie, a zatem należny powodowi od pozwanego czynsz najmu wystarczał jedynie na pokrycie obciążeń publicznoprawnych i był niższy od stawek rynkowych. Podkreślił również, iż po wygaśnięciu umowy pozwany w dalszym ciągu wykorzystywał całą nieruchomość w niezmienionym zakresie. Pozwany w piśmie z dnia 9 kwietnia 2015 roku przyznał, że podnajmuje nieruchomości (...) S.A. na mocy umowy zawartej w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wskazywał również, że ponosił koszty ochrony całego obiektu. Powód zaakcentował, że pozwany naruszył zarówno art. 675 § 1 k.c., jak również § 7 umowy najmu z dnia 7 maja 2013 roku. Jako podstawę prawną dochodzonego pozwem roszczenia powód wskazał art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., ponieważ obowiązkiem pozwanego jest zapłata wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 15 lipca 2015 roku. W zakresie wysokości żądanego wynagrodzenia powód wskazał, że dochodzi kwoty miesięcznego wynagrodzenia odpowiadającej obecnie uzyskiwanemu czynszowi najmu w kwocie 18.357,75 zł miesięcznie. Za okres od kwietnia do czerwca 2015 roku powód domaga się wynagrodzenia w tej kwocie, natomiast za lipiec 2015 roku – kwoty 8.882,79 zł. (k. 3-7)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Toruniu zobowiązał pozwanego do zapłaty na rzecz powoda kwoty 63.956,04 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 maja 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 6.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (k. 66)

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniósł zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia z uwagi na treść art. 229 k.c.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany przyznał, iż strony łączyła umowa najmu z dnia 7 maja 2013 roku, która została wypowiedziana pismem z dnia 30 października 2014 roku, doręczonym powodowi w dniu 6 listopada 2014 roku. W tym piśmie ówczesny członek zarządu pozwanego – A. O. – zaproponował podjęcie nowych negocjacji dotyczących przedmiotu najmu wskazując, że pozwany zamierza korzystać z nieruchomości jedynie w ograniczonym zakresie (budynek administracji, laboratorium oraz sorpcji). Pozwany podkreślił, iż był gotowy zwrócić powodowi przedmiot umowy najmu, dlatego też powódka mogła dochodzić swoich roszczeń wyłącznie w okresie 1 roku od dnia doręczenia powodowi pisma, tj. do dnia 6 listopada 2015 roku. Pozwany wskazał też, iż nawet gdyby przyjąć, że roczny termin rozpoczął swój bieg w dniu 28 lutego 2015 roku, tj. w dniu wygaśnięcia umowy, roszczenie również jest przedawnione, bowiem powództwo wytoczono dopiero 18 maja 2016 roku.

Pozwany przyznał, że po upływie okresu wypowiedzenia korzystał z umowy najmu, jednakże czynił to wyłącznie w zakresie budynku administracji, budynku laboratorium oraz sorpcji, zaś prawidłowa ocena ewentualnie należnego powodowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania wymaga informacji specjalnych, które sprowadzałyby się do ustalenia możliwego do uzyskania czynszu najmu za daną nieruchomość. (k. 71-74)

W odpowiedzi na powyższe powód w piśmie przygotowawczym z dnia 29 września 2016 roku (data stempla pocztowego) podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Wskazał jednocześnie, że zarzut przedawnienia roszczenia nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ do zwrotu przedmiotowej nieruchomości doszło dopiero w dniu 15 lipca 2015

roku. Nadto powód podkreślił, iż nie polegają na prawdzie twierdzenia pozwanego, iż po 28 lutego 2015 roku, tj. po wygaśnięciu umowy najmu, wykorzystywał on jedynie część nieruchomości. Pisma pozwanego z dnia 30 października 2014 roku nie sposób traktować jako zwrotu części nieruchomości. Powód wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia możliwości do uzyskania czynszu najmu zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w K.. (k. 81-84)

Pełnomocnicy stron zgodnie oświadczyli na rozprawie w dniu 26 września 2017 roku, że umowa najmu uległa rozwiązaniu z końcem lutego 2015 roku. Pełnomocnik pozwanego oświadczył ponadto, że nie kwestionuje miesięcznego czynszu, który mógłby być podstawą do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektów. Podniósł przy tym, że pozwany tylko w ograniczonym zakresie korzystał z należącej do powoda nieruchomości, wobec czego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być niższe (k. 136-136v)

Sąd ustalił, co następuje.

W dniu 7 maja 2013 roku (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. zawarł z (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (obecnie w C.) umowę najmu budynków i budowli, znajdujących się na stanowiącej własność wynajmującego zabudowanej nieruchomości – terenów przemysłowych, położonej w K., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 9,0728 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Przedmiotem umowy były:

- budynek administracji o łącznej powierzchni 604 m²,
- budynek przygotowania pulpy o łącznej powierzchni 96 m²,
- budynek sorpcji o łącznej powierzchni 310 m²,
- budynek wytrącania o łącznej powierzchni 268 m²,
- kotłownia o łącznej powierzchni 214 m²,
- budynek warsztatu o łącznej powierzchni 410 m²,
- magazyn materiałów pędnych po powierzchni 97 m²,
- magazyn odczynników o łącznej powierzchni 109 m²,
- budynek dekantacji o łącznej powierzchni 470 m²,
- portiernia o łącznej powierzchni 27 m²,
- laboratorium o łącznej powierzchni 238 m².

Najemca zobowiązał się do zapłaty miesięcznego czynszu najmu w kwocie 16.000 zł netto + VAT za wszystkie budynki i budowle, który miał być płatny z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT. Najemca miał również regulować koszty ogrzewania, zużycia wody, odprowadzania ścieków oraz zużycia energii elektrycznej. Umowę zawarto na czas nieokreślony z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia. Przekazanie najemcy przedmiotu umowy nastąpiło w dniu 7 maja 2013 roku. Jego obowiązkiem było również ubezpieczenie na własny koszt budynków i budowli.

(dowód: umowa najmu z dnia 7 maja 2013 roku k. 24-27)

(...) sp. z o.o. z siedzibą w K. w piśmie z dnia 30 października 2014 roku poinformował (...) sp. z o.o. z siedzibą w T., iż jest zmuszony wypowiedzieć umowę najmu zawartą w dniu 7 maja 2013 roku. Jednocześnie zaproponował rozpoczęcie negocjacji w sprawie zmiany wysokości czynszu i nowej umowy uwzględniającej urealnienie przedmiotu umowy, bowiem (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. w ramach swojej działalności korzystania wyłącznie z budynku administracji, laboratorium oraz budynku sorpcji (obiekty oznaczone w § 1 pkt 2 umowy jako a), k) i c)).

Powyższe pismo doręczono (...) sp. o.o. w T. w dniu 6 listopada 2014 roku, a 3-miesięczny okres wypowiedzenia upłynął w dniu 6 lutego 2015 roku. Umowa najmu, zgodnie z jej § 3 pkt 2, uległa rozwiązaniu z końcem lutego 2015 roku

(dowód: pismo z dnia 30 października 2014 roku k. 75; okoliczność bezsporna)

Sąd Okręgowy w Toruniu VI Wydział Gospodarczy w sprawie z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (sygn. akt VI GC 129/15) wyrokiem z dnia 26 lutego 2016 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 119.913,88 zł wraz z odsetkami tytułem czynszu najmu nieruchomości położonych w K., o których mowa w umowie najmu z dnia 7 maja 2013 roku, za okres od października 2014 r. do lutego 2015 r. oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w marcu 2015 r. W zakresie należności za marzec 2015 r. Sąd Okręgowy ustalił wysokość wynagrodzenia (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. w oparciu o wysokość czynszu najmu, wynikającego z umowy najmu z dnia 16 lipca 2015 roku między (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. a M. K. i M. M..

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 26 lutego 2016 r. wraz z uzasadnieniem, k. 183-194 akt sprawy VI GC 129/15)

(...) sp. z o.o. z siedzibą w K. w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 15 lipca 2015 roku korzystał z należących do (...) sp. o.o. z siedzibą w T. nieruchomości w taki sam sposób, jak miało to miejsce w czasie obowiązywania umowy najmu z dnia 7 maja 2013 roku. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. w ramach prowadzonej działalności zajmował budynek administracyjny, laboratorium oraz budynek sorpcji. Ponościł również koszty ochrony całego obiektu i sprawował nadzór nad pozostałymi budynkami. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. udostępniał zajmowane budynki (...) S.A. z siedzibą w C. (do dnia 30 czerwca 2015 roku) oraz wynajmował jeden obiekt podmiotowi NIKIEL. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. przeprowadzał również potrzebne remonty najmowanych obiektów.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w K. był w posiadaniu należących do (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. budynków do dnia 15 lipca 2015 roku.

(dowody: zeznania świadka M. M. na rozprawie w dniu 24 listopada 2017 roku 00:14:09 – 00:25:35 k. 146v; zeznania świadka M. K. na rozprawie w 2 dniu 16 lipca 2015 roku 00:46:21 – 00:53:04 k. 147; zeznania świadka A. O. przed Sądem Rejonowym w Jeleniej Górze na rozprawie w dniu 8 marca 2018 roku 00:06:14 – 00:14:35 k. 180-180v; zeznania świadka K. G. przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu na rozprawie w dniu 7 grudnia 2018 roku 00:01:05 – 00:10:56 k. 257; zeznania świadka S. T. na rozprawie w dniu 27 stycznia 2020 roku 00:03:03 – 00:25:00 k. 418 – 419; przesłuchanie stron na rozprawie w dniu 28 listopada 2019 roku 00:02:58 – 00:27:16 k. 412 – 413 oraz na rozprawie w dniu 27 stycznia 2020 roku 00:26:17 – 00:31:26 k. 419 – 420, okoliczność niezaprzeczona)

(...) sp. z o.o. z siedzibą w T. w dniu 16 lipca 2015 roku zawarł z M. K. i M. M. umowę najmu tych samych budynków, które były objęte umową najmu z dnia 7 maja 2013 roku. Miesięczny czynsz najmu ustalono na kwotę 14.925 zł netto + VAT.

Najemcy byli uprawnieni do podnajęcia przedmiotu umowy (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.. Umowa najmu zawarta między M. K. i M. M. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. dotyczyła całej należącej do (...) sp. z o.o. w T. nieruchomości położonej w K..

(dowody: umowa najmu z dnia 16 lipca 2015 roku, k. 42-45; zeznania świadka M. M. na rozprawie w dniu 24 listopada 2017 roku 00:14:09 – 00:25:35 k. 146v)

(...) sp. z o.o. z siedzibą w T. pismem z dnia 9 marca 2016 roku (doręczonym w dniu 23 marca 2016 roku) wezwał (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. do zapłaty kwoty 64.548,22 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w terminie do dnia 21 marca 2016 roku z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 16 lipca 2015 roku z nieruchomości położonej w K., objętych uprzednio umową najmu z dnia 7 maja 2013 roku. W piśmie wskazano, że miesięczne wynagrodzenie wynosi 18.357,75 zł i odpowiada należnościom, które (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. otrzymuje obecnie.

(dowody: wezwanie do zapłaty k. 52-53; potwierdzenie odbioru przesyłki k. 54)

Sąd zważył, co następuje.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie ustalono na podstawie złożonych przez strony dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana, przyznanych i niezaprzeczonych przez stronę pozwaną okoliczności faktycznych (art. 229-230 k.p.c.), nadto w oparciu o zeznania świadków M. K., M. M., A. O., K. G., S. T. oraz zeznania stron: za powoda J. N. (1) a za pozwanego J. N. (2).

Zeznania świadków oraz przesłuchanie stron Sąd uznał za wiarygodne, szczerze, logiczne, precyzyjne i spójne zarówno wewnętrznie, jak i z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Ponadto w toku postępowania nie ujawniły się żadne okoliczności uzasadniające odmowę przyznania omawianym zeznaniom waloru pełnowartościowego dowodu w niniejszej sprawie.

Sąd dopuścił dowód z elektronicznego zapisu posiedzenia z dnia 8 marca 2018 roku w sprawie V GCps 56/17 przed Sądem Rejonowym w Jeleniej Górze, na którym zeznania złożył świadek A. O.. Przeprowadzenie dowodu z protokołu odzwierciedlającego jego zeznania w innej sprawie nie prowadzi do naruszenia zasady bezpośredniości, albowiem przesłuchanie świadka A. O. przez Sąd rozpoznający sprawę nie było bowiem możliwe, gdyż świadek zmarł.

Sąd pominął zawnioskowany przez stronę powodową dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia możliwego do uzyskania czynszu najmu zabudowanej nieruchomości gruntowej według stanu od kwietnia do lipca 2015 roku, bowiem w świetle oświadczenia złożonego przez pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 26 września 2017 roku wysokość czynszu najmu, w oparciu o który mogłoby zostać ustalone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie była przez stronę pozwaną kwestionowana. W świetle powyższego dowód z opinii biegłego byłby w istocie zbędny dla rozstrzygnięcia, ponieważ nie było konieczne posłużenie się wiedzą osoby posiadającej wiadomości specjalne (art. 278 § 1 k.p.c.)

Poza sporem w niniejszej sprawie był fakt łączącej strony w okresie od 7 maja 2013 roku do 28 lutego 2015 roku umowy najmu budynków i budowli, znajdujących się na stanowiącej własność powoda zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w K.. Nie ulegało również wątpliwości, iż wprawdzie umowa najmu dotyczyła wszystkich posadowionych tam obiektów, to pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej aktywnie wykorzystywał jedynie część z nich, tj. budynek administracji, budynek sorpcji oraz laboratorium. W toku postępowania strona pozwana przyznała, iż umowa najmu uległa rozwiązaniu z końcem lutego 2015 roku i po tej dacie pozwany korzystał z nieruchomości w sposób niezmieniony aż do 15 lipca 2015 roku, bowiem w dniu 16 lipca 2015 roku powód najął nieruchomości wraz z budynkami i budowlami innym podmiotom, tj. M. K. i M. M., którzy zobowiązali się do regulowania czynszu w kwocie 14.925 zł netto miesięcznie. Co istotne, pozwany nie kwestionował tego, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości może być ustalone w oparciu właśnie o stawkę czynszu najmu uregulowaną w umowie najmu z dnia 16 lipca 2015 roku. Podnosił jedynie, iż należne powodowi wynagrodzenie powinno być niższe, ponieważ w rzeczywistości korzystał jedynie z części obiektów posadowionych na gruncie należącym do powoda. Powód z kolei argumentował, że ponosił znaczne koszty z tytułu podatku od

nieruchomości a czynsz najmu wynikający zarówno z umowy z dnia 7 maja 2013 roku, jak również z dnia 16 lipca 2015 roku, wystarczał za ledwie na pokrycie obciążeń publicznoprawnych i był znacznie niższy od stawek rynkowych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut przedawnienia podniesiony w sprzecznie od nakazu zapłaty. Pozwany powoływał się przy tym na art. 229 § 1 k.c., który stanowi, że roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Podnosił również, iż w piśmie z dnia 30 października 2014 roku informował powoda o możliwości odebrania przedmiotu umowy. Jednakże jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 stycznia 2015 roku (sygn. I CSK 78/14, L.) – pojęcie "zwrot rzeczy" użyte w art. 229 § 1 k.c. odnosi się do zwrotu całej rzeczy i oznacza odzyskanie przez właściciela władztwa nad całą rzeczą w każdy sposób. Jeżeli dochodzi do tego w drodze działań podjętych przez strony, musi to być świadome działanie obu stron, skierowane ze strony posiadacza na wyzbycie się dotychczasowego sposobu władania rzeczą, a ze strony właściciela na odzyskanie władztwa nad rzeczą. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż do zwrotu przedmiotu umowy nie doszło ani w dniu doręczenia powodowi pisma z dnia 30 października 2014 roku, tj. w dniu 6 listopada 2014 roku, ani w dniu 28 lutego 2015 roku. Z zeznań świadków jednoznacznie bowiem wynika, iż mimo wygaśnięcia umowy najmu pozwany aż do 15 lipca 2015 roku korzystał z nieruchomości w sposób niezmieniony. Z uwagi na poczynione w sprawie ustalenia faktyczne uznać należało, iż „zwrot” budynków i budowli nastąpił dopiero w dniu 16 lipca 2015 roku, kiedy to powód zawarł kolejną umowę najmu dotyczącą tej samej nieruchomości. Skoro zatem powództwo wytoczono w dniu 19 maja 2016 roku (data stempla pocztowego), dochodzone pozwem roszczenie nie uległo przedawnieniu.

Zgodnie z art. 224 k.c. obowiązkiem samoistnego posiadacza w dobrej wierze nie jest regulowanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Nie jest on również odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. (§ 1). 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. (§ 2). Z kolei obowiązki posiadacza w złej wierze względem właściciela są analogiczne do zobowiązań posiadacza w dobrej wierze od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy. Dodatkowo jednak samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. (art. 225 k.c.). Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada m.in. jako najemca (posiadacz zależny, art. 336 k.c.). Co istotne, przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. (art. 230 k.c.) Podstawową zatem przesłanką decydującą o zasadności roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest władanie daną nieruchomością bez istnienia podstawy prawnej tego władania. Należy przy tym wskazać, że roszczenie określone w art. 224 § 2 k.c. (a zatem również w art. 225 k.c.) przysługuje właścicielowi niezależnie od zgłoszenia roszczenia o wydanie rzeczy.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, zaakcentować należy, iż skoro pozwany w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 15 lipca 2015 roku bez wątplenia korzystał – mimo wygaśnięcia umowy najmu z dnia 7 maja 2013 roku – z należącej do powoda nieruchomości, to w świetle regulacji art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. powinien on uregulować na jego rzecz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z zajmowanych budynków i lokali. Nie budziło bowiem w ocenie Sądu wątpliwości, iż pozwanego należało traktować jako posiadacza zależnego w złej wierze, skoro mimo świadomości faktu wygaśnięcia umowy najmu (taki miał by wszak skutek oświadczenia o wypowiedzeniu umowy zawartego w piśmie z dnia 30 października 2014 roku) w dalszym ciągu korzystał z należącej do powoda obiektów. Wobec powyższego obalone zostało domniemanie ustanowione w art. 7 k.c. Nie sposób bowiem bronić poglądu, iż

pozwany – mimo wystosowania do powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy – pozostał w usprawiedliwionym przekonaniu, iż jego posiadanie jest zgodne z prawem. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które racjonalnie oceniając, powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym a zatem za posiadacza zależnego w złej wierze uznać należy posiadacza, który kontynuuje posiadanie po wygaśnięciu stosunku prawnego łączącego go z właścicielem, chociaż powinien i zdaje sobie sprawę z obowiązku zwrotu rzeczy.

Sąd nie podzielił argumentacji strony pozwanej, iż skoro w piśmie z dnia 30 października 2014 roku pozwany proponował powodowi podjęcie negocjacji, dotyczących ograniczenia zakresu przedmiotu najmu do określonych budynków, wynagrodzenie powoda za bezumowne korzystanie z nieruchomości winno obejmować wyłącznie te obiekty, które w sposób efektywny były wykorzystywane przez pozwanego. Nie sposób wnioskować bowiem, by – wobec braku reakcji na pismo z dnia 30 października 2014 roku – pozwany był uprawniony do uznania, iż powód milcząco wyraził zgodę na modyfikację wcześniejszych postanowień umownych. Nie miała bowiem zastosowania regulacja art. 674 k.c., ponieważ może to mieć miejsce jedynie w przypadku istnienia wątpliwości co do woli stron odnośnie do rozwiązania umowy najmu. Jeżeli z zachowania wynajmującego lub najemcy wynika jasno, że mimo dalszego używania rzeczy najętej przez najemcę nie zmiernają one do przedłużenia umowy najmu, art. 674 k.c. nie znajduje zastosowania. Pozwany nie zwracając przedmiotu umowy naruszył zarówno art. 675 § 1 k.c., jak również § 7 umowy najmu z dnia 7 maja 2013 roku.

Co kluczowe, jak wynika jednoznacznie z zeznań świadków, a nie było w istocie przedmiotem sporu, pozwany po upływie 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia w dalszym ciągu korzystał z udostępnionej mu nieruchomości w taki sam sposób, jak miało to miejsce wcześniej. Pozwany nie zwrócił powodowi któregokolwiek z zajmowanych obiektów, a skoro umowa z dnia 7 maja 2013 roku dotyczyła wszystkich posadowionych na nieruchomości budynków, nie ulegało wątpliwości, iż pozwany posiadał do nich nieskrepowany dostęp. Nie opróżnił również nieruchomości i nie zwrócił powodowi kluczy do budynków, zaś sposób, w jaki z nich korzystał, miał w ocenie Sądu drugorzędne znaczenie. Klucze umożliwiały korzystanie z nieruchomości według uznania strony pozwanej, która pozostała ich posiadaczem zależnym w rozumieniu przyjętym w art. 230 k.c. Podobnie bowiem jak w przypadku umowy najmu, fakt, iż najemca wykorzystuje efektywnie jedynie pewną część lokalu czy budynku w jakikolwiek sposób nie wpływa na obowiązek uregulowania ustalonego umownie czynszu najmu. Wprawdzie z oczywistych względów w przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości nie może być mowy o czynszu najmu, jednakże ogólnie rzecz biorąc za korzystanie z rzeczy - na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. - należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej, w danych okolicznościach, mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wdzierzał czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. Wynagrodzenie od posiadacza w złej wierze nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego wynagrodzenie powinno odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki co do zasady jest ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalona w oparciu o ceny występujące na rynku za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. W uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. (CZP 20/84, L.), wskazano, że „wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu”.

Należy przy tym podkreślić, iż wprawdzie pozwany korzystał dla celów prowadzonej działalności tylko z trzech obiektów (podczas gdy umowy z 7 maja 2013 roku i 16 lipca 2015 roku dotyczyły jedenastu budynków i budowli), jednakże udostępniał należące do powoda obiekty innym podmiotom. Świadkowie M. K., M. M. i K. G. zgodnie wskazywali, iż na terenie zajmowanych budynków znajdowały się przedmioty i urządzenia, które stanowiły własność (...) S.A. z siedzibą w C., którego pozwany odpłatnie podnajmował część obiektów. Co więcej, z osobnego budynku – również na podstawie odrębnej umowy najmu – korzystał wskazany przez świadka A. O. podmiot (...). Nadto pozwany aż do lipca 2015 roku sprawował nadzór nad wszystkimi budynkami, posadowionymi na nieruchomości (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. – zatrudniał w tym celu firmę ochroniarską. Świadek K. G. zeznał również, iż pozwany

dokonywał koniecznych remontów. W ocenie Sądu powyższe w sposób jednoznaczny wskazuje na to, iż posiadaniem zależnym były objęte wszystkie nieruchomości, które wcześniej były przedmiotem umowy najmu. Pozwany, na którym spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (art. 6 k.c.) nie zdołał wykazać, by próbował zwrócić powodowi część zajmowanych obiektów, jak również by to powód w istocie sprawował nad nimi pieczę lub by odmówił on zaoferowanego przez pozwanego zwrotu. Skoro zatem pozwany korzystał z nieruchomości w sposób analogiczny, jak miało to miejsce w okresie obowiązywania umowy najmu, brak było zdaniem Sądu podstaw do ustalenia, iż powodowi należy się wynagrodzenie wyłącznie za trzy zajmowane faktycznie budynki. Posiadał bowiem wszystkie obiekty (fizycznie władał nimi) posadowione na należącej do powoda nieruchomości. Zaakcentowania wymaga, iż pozwany czerpał zysk z faktu udostępnienia mu nieruchomości, bowiem odpłatnie podnajmował je podmiotom trzecim.

W rezultacie Sąd doszedł do przekonania, iż powodowi należało się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 kwietnia 2015 roku do 15 lipca 2015 roku. W umowie najmu z dnia 16 lipca 2015 roku, zawartej przez powoda z M. K. i M. M. miesięczny czynsz najmu został ustalony na kwotę 14.925 zł netto (18.357,75 zł brutto). Co istotne, był on zbliżony do czynszu, który obciążał pozwanego na podstawie umowy z dnia 7 maja 2013 roku i wynosił 16.000 zł netto (19.680 zł brutto). Umowa z dnia 16 lipca 2015 roku była przedmiotowo tożsama z umową, która do 28 lutego 2015 roku obowiązywała między stronami niniejszego procesu. Wobec uznania, iż okres bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości bezpośrednio poprzedzał umowę najmu z dnia 16 lipca 2015 roku, w pełni uzasadnionym było ustalenie wynagrodzenia należnego powodowi w oparciu właśnie o czynsz najmu w kwocie 14.925 zł netto (18.357,75 zł brutto). Analogiczne stanowisko zajęł Sąd Okręgowy w Toruniu w sprawie o sygn. VI GC 129/15, w której to powód domagał się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia w wysokości jak określone w umowie z dnia 7 maja 2013 roku.

Powód dochodził zapłaty kwoty 18.357,75 zł brutto za okres trzech miesięcy (kwiecień – czerwiec 2015 roku), a nadto kwoty 8.882,79 zł za okres od 1 lipca do 15 lipca 2015 roku. Kwota ta była niższa niż stosunkowo obliczona połowa wynagrodzenia za pełny miesiąc (7.462,50 zł netto, tj. 9.178,88 zł brutto). Dodatkowo wskazać należy, iż (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. tytułem podatku od nieruchomości położonej w K. uregulował kwotę 179.093 zł (vide deklaracja k. 46 wraz z zestawieniem k. 48), co w przeliczeniu na miesiąc daje kwotę 14.924,42 zł. Oznacza to, że niemal cały zysk powoda z tytułu wynajmowania budynków i budowli na nieruchomości położonej w K. przeznaczony był na opłacenie należności publicznoprawnych. Nie sposób zatem uznać było, iż ustalony w umowie z dnia 16 lipca 2015 roku czynsz najmu był zawyżony. Co istotne, pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 26 września 2017 roku oświadczył, że strona pozwana nie kwestionuje wysokości miesięcznego czynszu, który mógłby być podstawą do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektów. W rezultacie brak było jakichkolwiek podstaw do uznania, iż wynagrodzenie, ustalone w oparciu o stawkę czynszu najmu z umowy z dnia 17 lipca 2015 roku nie odpowiadało cenom rynkowym i było zawyżone.

W tym miejscu wskazać należy, iż w orzecznictwie w sposób zróżnicowany podchodzi się do kwestii opodatkowania podatkiem VAT świadczeń wynikających z bezumownego korzystania z cudzego majątku. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 września 2013 roku (I (...), L.) stwierdził, że bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest świadczeniem usługi podlegającym opodatkowaniu podatkiem VAT, gdy odbywa się bez wiedzy albo bez zgody właściciela lub uprawnionego. Odwołując się do art. 224, 225 i art. 674 k.c. przyjąć należy, że wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy objętej jest wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby odpłatnie, na podstawie odpowiedniego stosunku prawnego, oddał rzecz do odpłatnego korzystania innemu podmiotowi. W sytuacji, gdy właściciel rzeczy toleruje stan, w którym przy braku formalnego stosunku prawnego inny podmiot korzysta z należącej do niego rzeczy (nie podejmuje wyraźnych działań zmierzających do odzyskania mienia, przez co wyraża dorozumianą zgodę na taki stan rzeczy), wynagrodzenie otrzymane przez właściciela stanowi de facto zapłatę za świadczenie usług w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług, a zatem na podstawie art. 5 ust. 1 tej ustawy podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 22 kwietnia 2010 roku, I SA/Kr 388/10, L.). W przedmiotowej sprawie powód nie podejmował jakichkolwiek prawem dostępnych działań, zmierzających do odzyskania zajętych przez pozwanego

obiektów. Należy stwierdzić, iż powód w istocie tolerował stan, w którym pozwany – bez tytułu prawnego – korzystał z należących do niego nieruchomości. Dlatego też w ocenie Sądu powodowi należało się wynagrodzenie w kwocie odpowiadającej czynszowi najmu budynków, powiększone o 23 % stawkę podatku VAT.

W konsekwencji wobec uznania, iż powództwo o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości było w pełni uzasadnione – również co do jego wysokości – Sąd na podstawie art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. zasądził od (...) sp. z o.o. z siedzibą w C. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. kwotę 63.956,04 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 maja 2016 roku do dnia zapłaty. Jak wynika z danych, ujawnionych w rejestrze przedsiębiorców KRS, w dniu 21 grudnia 2018 roku zmieniła się siedziba pozwanego – z miejscowości R. na C..

O odsetkach orzeczono w oparciu o regulację art. 481 § 1 k.c. Pozwany nie kwestionował powództwa w tym zakresie, a powód wzywał go do zapłaty pismem z dnia 9 marca 2016 roku, doręczonym w dniu 23 marca 2016 roku.

W przedmiocie kosztów procesu postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., w myśl odpowiedzialności za wynik procesu. W niniejszej sprawie do niezbędnych kosztów poniesionych przez powoda należy zaliczyć koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł, ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i opłatę sądową od pozwu w kwocie 3.198 zł. Powództwo zostało uwzględnione w całości, dlatego też należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.415 zł (dziesięć tysięcy czterysta piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.