

Sygnatura akt II C 372/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodnicząca: S.S.O. Dorota Liczberska – Dębska

Protokolant: Agnieszka Jabłońska

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. B.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę kwoty 1.255.011,40 zł

1. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Z. B. kwotę 1.016.511,40 zł (jeden milion szesnaście tysięcy pięćset jedenaście złotych czterdzieści groszy) z ustawowymi odsetkami naliczanymi od kwoty 445.000 zł (czteryście czterdzieści pięć tysięcy złotych) od dnia 17 lutego 2010 roku i od kwoty 571.511,40 zł (pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset jedenaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 17 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty wraz z kwotą 4.646,77 zł (cztery tysiące sześćset czterdzieści sześć złotych siedemdziesiąt siedem groszy) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;
2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 238.500 zł oraz odsetek ustawowych naliczanych od dnia 1 lipca 2008 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku;
3. oddala powództwo o odsetki w pozostałej części;
4. nakazuje pobrać od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 53.581,35 zł (pięćdziesiąt trzy złote pięćset osiemdziesiąt jeden złotych trzydzieści pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów procesu od uwzględnionej części powództwa;
5. nakazuje ściągnąć od Z. B. z zasądzonogo świadczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 12.568,46 zł (dwanaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt osiem złotych czterdzieści osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów procesu od cofniętej części powództwa.

Sygnatura akt II C 372/10

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 marca 2010 roku powód Z. B. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. kwoty 463.500 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2008 roku oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podał, że w dniu 5 grudnia 2007r. w Z. zawarł jako wydzierżawiający umowę dzierżawy Stacji Paliw położonej w miejscowości S. przy ul. (...) z firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł.. Umowa została zawarta na okres od dnia 05.12.2007r. do dnia 30.06.2008r. i nie została przez strony przedłużona. Pomimo wygaśnięcia terminu dzierżawy oraz wielokrotnych rozmów, pozwany nie opuścił stacji paliw. Z uwagi na bezpodstawne korzystanie z

nieruchomości i towarzyszących obiektów powód w dniu 02.02.2010r. wystosował do pozwanego ostateczne wezwanie do zapłaty, jednak okazało się ono bezskuteczne.(pозew, k. 2-3, pismo procesowe, k. 41)

Odpis pozwu został doręczony stronie pozwanej w dniu 1 grudnia 2010 roku.

(zwrotne poświadczenie odbioru, k. 51)

Na rozprawie w dniu 15 marca 2011 roku powód precyzując swoje żądanie wskazał, iż na dochodzoną kwotę składa się kwota 40.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za miesiące od 1 lipca 2008r. do 31 października 2008r., kwota 405.000 zł za miesiące od 1 listopada 2008r. do 31 stycznia 2010r., obliczona przy przyjęciu stawki wolnorynkowego czynszu w wysokości 27.000 zł miesięcznie oraz kwota 18.500 zł. tytułem odszkodowania w związku ze zniszczeniami dokonanyymi na przedmiotowej nieruchomości. (stanowisko powoda, k. 67)

W piśmie procesowym z dnia 31 marca 2011 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Wskazał, iż umowa dzierżawy nieruchomości położonej w miejscowości S. została zwarta w związku z zamiarem jej nabycia przez pozwaną. Według strony pozwanej, umowa ta, na podstawie art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c., przedłużona na czas nieoznaczony, bowiem pozwana spółka korzystała z nieruchomości w związku z możliwością jej nabycia od powoda. Tym samym nie można zgodzić się z twierdzeniem powoda, iż przysługuje mu roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. W ocenie pozwanego mógłby się on domagać jedynie czynszu dzierżawnego określonego w umowie. (pismo procesowe, k. 70-72)

Pismem z dnia 27 września 2011 roku powód rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie dodatkowo od pozwanego na rzecz powoda tytułem odszkodowania, w związku z koniecznością wykonania napraw na nieruchomości, kwoty 220.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia niniejszego pisma, a następnie w związku z treścią opinii biegłego na rozprawie w dniu 16 stycznia 2013 roku rozszerzył powództwo z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości i wniósł o zasądzenie z tego tytułu za okres od 1 lipca 2008 roku do 31 stycznia 2010 roku kwoty 1.016511,40 zł.

(pismo procesowe, k. 135-137, pismo procesowe, k. 263, protokół rozprawy z dnia 16.01.2013r., k. 265, stanowisko strony powodowej, protokół rozprawy z dnia 21.01.2015 r. - 00:54:35- 00:57:11, k. 421)

Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 roku pełnomocnik strony powodowej cofnął pozew w zakresie żądania zasądzenia, tytułem odszkodowania w związku z uszkodzeniami obiektów na przedmiotowej nieruchomości, kwoty w wysokości 238.500 zł. Wniósł o zasądzenie tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości kwoty 1.016511,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczanyymi od tej kwoty od dnia 1 lutego 2010 roku, natomiast cofnął ze zrzeczeniem się roszczenia żądanie zasądzenia odsetek za okres wcześniejszy.

Pełnomocnik strony pozwanej wyraził zgodę na cofnięcie pozwu.(stanowiska stron, protokół rozprawy z dnia 21 stycznia 2015 r. - 00:01:13 -00:05:48, k.419)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :

Z. B. jest właścicielem położonej w Gminie Z., miejscowości S., przy ulicy (...) nieruchomości składającej się z działek gruntu o nr (...) o łącznej powierzchni 2,6378 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku jest prowadzona księga wieczysta KW (...). (okoliczność bezsporna)

Pomiędzy Z. B. (wyzierżawiającym), a pozwaną Firmą (...) Spółką z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. (dzierżawcą) zawarta została umowa dzierżawy. Jako datę jej zawarcia wskazano 5 grudnia 2007 roku. Zgodnie z treścią umowy wydzierżawiający oddał obiekt - Stację Paliw położoną w miejscowości S. przy ul. (...), dzierżawcy do używania i pobierania pożytków (§ 1 umowy). Umowa została zawarta na czas określony od dnia 05.12.2007r. do dnia 30.06.2008r. z możliwością przedłużenia (§ 2 umowy). Strony ustaliły, iż z tytułu dzierżawy, dzierżawca miał zapłacić powodowi czynsz w wysokości 1.000 zł brutto, w tym podatek VAT 22% (§ 3 umowy). Po zakończeniu

dzierżawy, pozwany miał zwrócić powodowi przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowego gospodarowania (§ 7 umowy).

W myśl § 9 wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. (umowa, k. 10-11)

Umowa dzierżawy została zawarta w związku z zamiarem nabycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego. Pomiędzy powodem jako sprzedającym a (...) spółką z o.o. jako kupującym, została zawarta umowa przedwstępna, zgodnie z którą Z. B. zobowiązał się do dnia 20 grudnia 2008 roku zawrzeć z pozwanym umowę sprzedaży Stacji Paliw położonej w miejscowości S., przy ul. (...) za cenę 4.000.000 zł. Jako datę zawarcia umowy wskazano 5 grudnia 2007 roku.

(umowa przedwstępna, k. 73-75, zeznania powoda, k. 228v. w zw. z protokół rozprawy z dnia 12.01.2015r – 00:07:21, k. 419v., zeznania R. C., k. 119-120, zeznania P. D., k. 120)

Pierwotnie umowa dzierżawy i umowa przedwstępna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została zawarta pomiędzy powodem a firmą (...), którą reprezentował prokurent J. D., ojciec P. D. (2). Umowy zostały zawarte w dniu 5 grudnia 2007 roku na okres trzech miesięcy. W tym czasie miała nastąpić sprzedaż przedmiotowej stacji paliw. Powód miał otrzymać zadatek w ustalonych umową terminach i wysokości, jednak kontrahent nie wywiązał się z tych postanowień umowy. W zaistniałej sytuacji powód zwrócił w dniu 28 stycznia 2008 roku do J. D. o wpłacenie należnych kwot.

Firma (...) miała problemy z uzyskaniem kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości, dlatego P. D. (2) i J. D. wystąpili do powoda o zawarcie umowy z pozwaną firmą (...), którą reprezentował jako prokurent P. D. (2).

(zeznania powoda, protokół rozprawy z dnia 12.01.2015r – 00:15:57-00:27:53, k. 420)

W styczniu 2008 roku, gdy firma (...) nie przekazała powodowi zgodnie z zawartą umową należnych mu pieniędzy, Z. B. stracił zaufanie do P. D. (2) i J. D.. W trakcie rozmowy okazało się, że nie posiadają oni środków finansowych na wywiązanie się z zawartej z powodem umowy i muszą w tym celu wziąć kredyt. (zeznania powoda, protokół rozprawy z dnia 12.01.2015r – 00:24:08-00:27:53, k. 420)

W zawartej między stronami w dniu 5 grudnia 2007 roku umowie dzierżawy z uwagi na zawarcie z pozwanym przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wskazano czynsz wynoszący 1.000 zł brutto. Powód zgodził się na taką wysokość czynszu, bowiem pozwany twierdził, iż w krótkim czasie jest w stanie zebrać odpowiednią kwotę i kupić przedmiotową nieruchomość. Wysokość czynszu nie odpowiadała stawkom obowiązującym na wolnym rynku, kwota 1000 zł. za cały okres wskazany w umowie dzierżawy została przyjęta symbolicznie.

Powód zdecydował się na zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży Stacji Paliw położonej w miejscowości S., przy ul. (...) ponieważ w związku z trudną sytuacją finansową, w jakiej się znajdował, chciał sprzedać wskazaną nieruchomość i uregulować należności wobec wierzycieli. Z uwagi na symboliczny czynsz, powód nie miał żadnego zysku z użytkowania stacji przez pozwanego.

(zeznania powoda, k. 67 v., k. 228v. w zw. z protokół rozprawy z dnia 12.01.2015r – 00:07:21, k. 419v., 00:30:35-00:32:52, k. 420v.)

Zawarta między stronami w dniu 5 grudnia 2007 roku umowa dzierżawy nie została przedłużona, ani w formie ustnej, ani pisemnej. Podpis na złożonym do Urzędu Miasta aneksie do przedmiotowej umowy dzierżawy oraz aneksie umowy na dostawę prądu do stacji paliw nie został nakreślony przez Z. B..

(zeznania powoda, k. 67 v. w zw. z protokół rozprawy z dnia 12.01.2015r – 00:07:21, 00:07:21-00:10:54, k. 419v.)

Pismem z dnia 14 sierpnia 2008 roku Z. B. wezwał pozwanego do wpłacenia uzgodnionych umową przedwstępna kwot. Wobec niewywiązania się przez pozwanego z ustaleń zawartych w podpisanej przez strony w dniu 5 grudnia 2007

roku umowie przedwstępnej, w dniu 13 października 2008 roku powód wypowiedział niniejszą umowę. Następnie pismem z dnia 16 lutego 2009 roku wezwał pozwanego do opuszczenia przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 20 lutego 2009 roku.

(wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania, k. 151, wypowiedzenie umowy przedwstępnej wraz z potwierdzeniem nadania, k. 152, wezwanie do opuszczenia nieruchomości wraz z potwierdzeniem nadania, k. 153)

Do dnia 20 grudnia 2008 roku miała zostać zawarta umowa kupna - sprzedaży wskazanej stacji paliw za cenę 4 milionów złotych. Termin zawarcia umowy został wyznaczony na 19 grudnia 2008 roku, jednak do transakcji nie doszło. Pozwany nie stawiał się na umówione u notariusza spotkanie.

(zeznania powoda, protokół rozprawy z dnia 12.01.2015r – 00:32:52 - 00:36:37, k. 420v.)

Kolejny termin zawarcia między stronami umowy został wyznaczony na czerwiec-lipiec 2009 roku. Na sfinansowanie zakupu tej nieruchomości pozwana spółka uzyskała w banku (...) S.A. w dniu 11 maja 2009 roku promesę udzielenia kredytu inwestycyjnego w kwocie 3.175.000 zł. Niniejsza promesa była ważna do dnia 10 sierpnia 2009 roku. Jedną z przeszkód do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości było obciążenie hipoteczne nieruchomości. Strony ustaliły, iż z uzyskanej w wyniku sprzedaży ceny, miała zostać w pierwszej kolejności pokryta należność objęta egzekucją prowadzoną przez komornika, dlatego w celu zagwarantowania nabycia przez pozwanego nieruchomości bez obciążeń i uregulowania przez powoda zobowiązań wobec wierzycieli, podczas spotkania u notariusza obecny był komornik. Do zawarcia między stronami umowy jednak nie doszło.

(zeznania powoda, protokół rozprawy z dnia 12.01.2015r – 00:32:52-00:39:34, k. 420v, projekt umowy, k. 76-80, promesa udzielenia kredytu, k. 81-82, zeznania P. D., k. 120v.-121v., zeznania J. K., k. 123)

W 2009 roku został odcięty przez zakład energetyczny dopływ prądu do stacji paliw, następnie Zakład (...) w Z. odłączył dopływ wody.

(zeznania P. D., k. 121, zeznania P. M., k. 123v., zeznania P. K., k. 232)

Pismem z dnia 25 listopada 2009 roku powód wezwał (...) Sp. z o.o. do opuszczenia nieruchomości – kompleksu Stacji Paliw w miejscowości S. – w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, wskazując, iż zawarta w dniu 5 grudnia 2007r. umowa dzierżawy przestała obowiązywać w dniu 30 czerwca 2008r., wobec czego dalsze korzystanie z przedmiotowej nieruchomości jest bezprawne.

(wezwanie do opuszczenia nieruchomości wraz z potwierdzeniem nadania, k. 156)

W dniu 17 grudnia 2009r. powód złożył w Prokuraturze Rejonowej w Zgierzu zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa z związku z nieopuszczeniem przez pozwanego nieruchomości – Stacji Paliw znajdującej się w miejscowości S..

(zawiadomienie, k. 145-147)

Pismem z dnia 02 lutego 2010 roku Z. B. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 463.500,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w miejscowości S. w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma. Wskazał, że podana kwota została wyliczona biorąc pod uwagę wysokość miesięcznego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za miesiące od lipca 2008r. do października 2008r. w wysokości 10.000 zł (4m-ce x 10.000 zł = 40.000 zł), natomiast za miesiące od listopada 2008r. do stycznia 2010r. włącznie w wysokości 27.000 zł (15m-cy x 27.000.-zł = 405.000 zł). We wskazanej kwocie zawarte było ponadto żądanie zapłaty odszkodowania w wysokości 18.500 zł. w związku ze zniszczeniem wyposażenia sklepu i baru. Brak jest potwierdzenia odbioru niniejszego pisma przez pozwanego.

(wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania, k. 160)

W dniu 5 lutego 2010 roku pozwany został usunięty z przedmiotowej nieruchomości.

(zeznania powoda, k. 67 v. w zw. z protokół rozprawy z dnia 12.01.2015r – 00:07:21, k. 419v., zeznania P. S., k. 122v., zeznania J. K., k. 122v.)

Przedmiotowa nieruchomość położona w Gminie Z. w miejscowości S. przy ulicy (...) ma powierzchnię 2,6378 ha. Jest zabudowana stacją paliw z budynkiem obsługi wraz z salą obsługi klientów, dystrybutorami wraz z zadaszeniem, budynkiem biurowo-gastronomiczno-hotelowym, budynkiem baru wraz z zapleczem, parkingiem samochodowym dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz drogami dojazdowymi.

Powierzchnia związana z możliwością do prowadzenia działalnością gospodarczą wynosi ok. 1,6 ha, natomiast powierzchnia zabudowy wszelkimi budynkami wynosi 1.192,00 m². Obecnie posadowionych jest 5 dystrybutorów, gdyż jeden jest obecnie zdemontowany.

Wskazana nieruchomość jest położona bezpośrednio przy drodze krajowej oznaczonej nr (...) i leży w odległości kilkuset metrów od skrzyżowania z drogą dojazdową do autostrady (...). (okoliczność bezsporna)

Wysokość czynszu dzierżawy, jaką powód uzyskałby na wolnym rynku w okresie od dnia 01 lipca 2008 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku za położoną w Gminie Z. miejscowości S. przy ulicy (...) nieruchomość wynosi 1.016.511,40 złotych.

Wysokość możliwej do uzyskania według cen wolnorynkowych stawki czynszu z tytułu wydzierżawienia gruntu przedmiotowej nieruchomości, w zależności od jego przeznaczenia i powierzchni w okresie od dnia 01 lipca 2008 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku wynosiła w skali jednego miesiąca dla powierzchni handlowej zabudowanej (pod tym pojęciem mieści się również powierzchnia przeznaczona na restaurację) 16,00 zł/m², dla powierzchni usługowej zabudowanej funkcjonalnie związanej ze stacją paliw 4,00 zł/ m², natomiast dla powierzchni usługowej zabudowanej funkcjonalnie związanej z parkingiem 0,65 zł/ m².

Przy ustaleniu wysokości czynszu uwzględnieniu podlegało przeznaczenie terenu w planach zagospodarowania przestrzennego, powierzchnia działki gruntu możliwa do wykorzystania na potrzeby jednoznacznie określonej działalności gospodarczej, ilość dystrybutorów paliw, rodzaj i powierzchnia użytkowa budynków zlokalizowanych na nieruchomości, lokalizacja nieruchomości w okolicy, zagospodarowania nieruchomości przyległych a także sąsiednich, dostępność nieruchomości z traktów komunikacyjnych, uzbrojenie nieruchomości i jej najbliższej okolicy w media, długość okresu najmu lub dzierżawy oraz relacje pomiędzy popytem i podażą na podobne nieruchomości.

Działka ma ponad 2 ha, ale możliwa do wykorzystania z technicznego punktu widzenia jest mniejsza powierzchnia. Nie ma wyraźnego podziału na część hotelową, parking i stację paliw. Parking służy również obsłudze hotelu.

W niniejszym przypadku im większa jest powierzchnia parkingowa tym istnieje większa możliwość korzystania z usług hotelowych i gastronomicznych. Wówczas obiekt służy jako przelotowa stacja paliw, ale także jako miejsce odpoczynku dla podróżnych, wszystkich osób korzystających z pojazdów samochodowych.

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 01 lipca 2008 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku odpowiada czynszowi możliwemu do uzyskania z tytułu jej wydzierżawienia, co stanowi kwotę **1.016.511,40 zł.**

W praktyce, jeżeli nieruchomość nie nadaje się po zawarciu umowy, ze względu na stan techniczny do użytku, stosuje się tzw. wakacje czynszowe obejmujące niezbędny okres służący do przygotowania obiektu, tj. od 1 do 3 miesięcy. W niniejszej sprawie w umowie dzierżawy brak jest postanowień, które modyfikowałyby czynsz dzierżawny z uwagi na wyłączenie restauracji. Jednocześnie okres 6 miesięcy, tj. od grudnia 2007 roku do lipca 2008 roku, był wystarczająco długi, by móc wykonać prace przystosowawcze danego obiektu.

Obciążenie nieruchomości hipoteką w praktyce nie ma wpływu na wysokość czynszu. Dopiero wszczęcie egzekucji mogłoby w niewielkim stopniu wpłynąć na jego wysokość, zapewne jednak znalazłoby odzwierciedlenie w zapisach umowy odnośnie zakończenia jej obowiązywania oraz rozliczeniach wzajemnych roszczeń między stronami.

(opinia biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów A. K., k. 175-185, ustne opinie uzupełniające, k. 232v. – 234v., k. 264v., pisemna opinia uzupełniająca, k. 241-250)

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, zeznań powoda i świadków oraz opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów A. K. (2), któremu Sąd zlecił oszacowanie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Gminie Z. w miejscowości S. przy ulicy (...).

Zauważyć należy, iż opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c, lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków.

Złożona w rozpoznawanej sprawie opinia odznacza się pełną przydatnością dowodową w świetle powołanych kryteriów, odpowiada w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, przytoczona na ich uzasadnienie argumentacja jest w pełni przekonująca a zgłaszane przez strony wątpliwości i zastrzeżenia do opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione w opiniach uzupełniających. Sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną.

Sąd nie przyznał waloru wiarygodności zeznaniom P. D. (2) odnośnie korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 lipca 2007 roku do 31 stycznia 2010 roku za zgodą powoda oraz twierdzeniom świadka J. K. (2) dotyczącym okresu dzierżawy nieruchomości, są bowiem one sprzeczne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Ustalając stan faktyczny Sąd nie oparł się na zeznaniach powoda i świadków R. C. (2), P. D. (2), W. K., P. S., W. G., T. K., P. D. (3), D. D., J. D. odnośnie stanu nieruchomości oraz zniszczeń i uszkodzeń znajdujących się na niej obiektów, jako nieprzydatnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ze względu na cofnięcie żądania odszkodowania za zniszczenia.

Oddaleniu podlegał wniosek dowodowy strony pozwanej o zobowiązanie powoda do złożenia umów dzierżawy przedmiotowej nieruchomości z kolejnymi dzierżawcami, a także wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw instalatorstwa jako zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Powództwo okazało się zasadne w przeważającej części i w tym zakresie podlegało uwzględnieniu.

W niniejszej sprawie powód, po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 1.016.511,40 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2010 roku.

Dochodzona pozwem należność stanowiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości położonej w Gminie Z. w miejscowości S. przy ulicy (...), za okres od 1 lipca 2007 roku do 31 stycznia 2010 roku.

W rozpoznawanej sprawie, poza sporem pozostaje tytuł prawny powoda do przedmiotowej nieruchomości.

Bezspornym było również, iż powód zawarł z pozwaną spółką umowę dzierżawy, zgodnie z treścią której powód (wyzierzawiający) oddał obiekt - Stację Paliw położoną w miejscowości S. przy ul. (...), pozwanemu (dzierzawcy) do używania i pobierania pożytków. W umowie wskazany został okres jej obowiązywania do dnia 30 czerwca 2008 roku.

Pozwany nie kwestionował, iż był w posiadaniu niniejszej nieruchomości do dnia 5 lutego 2010 roku, podnosił jednak, że umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości została zwarta w związku z zamiarem nabycia tej nieruchomości przez pozwaną, a wskazana umowa dzierżawy została zgodnie z art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. przedłużona na czas nieoznaczony. Pozwana spółka, w związku z możliwością nabycia nieruchomości od powoda, dalej z jej korzystała.

Istotnie, zgodnie z art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Wskazany przepis na mocy art. 694 k.c. znajduje odpowiednie zastosowanie także do dzierżawy.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma jednak podstaw do przyjęcia, że zawarta między stronami umowa dzierżawy uległa w oparciu o art. 674 k.p.c. przedłużeniu na czas nieoznaczony.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, że już w styczniu 2008 roku powód stracił zaufanie do P. D. (2), reprezentującego jako prokurent (...) sp. z o.o. oraz do J. D., reprezentującego firmę (...). Celem działania powoda była sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, znajdował się on bowiem w trudnej sytuacji finansowej i z uzyskanych ze sprzedaży pieniędzy chciał uregulować zobowiązania wobec wierzycieli. Licząc na szybkie sfinalizowanie transakcji, zgodził się na czynsz w symbolicznej wysokości 1.000 zł za cały przewidziany umową z dnia 5 grudnia 2007 roku okres dzierżawy.

Z. B. nabrał wątpliwości co do wypłacalności kontrahenta w związku z problemami w wywiązaniu się przez pozwaną spółkę z umowy przedwstępnej. Nie otrzymał w uzgodnionych terminach zadatku, ponadto okazało się, że pozwany nie jest w posiadaniu kwoty potrzebnej do zakupu nieruchomości i musi w tym celu zwrócić się o udzielenie kredytu przez bank.

Podkreślić należy, iż motywem działania powoda była chęć sprzedaży nieruchomości i uregulowanie należności. Mając na uwadze symboliczną kwotę czynszu oraz brak zaufania powoda odnośnie wypłacalności pozwanego i wątpliwości co do zawarcia umowy sprzedaży stacji paliw, nie sposób przyjąć, że umowa dzierżawy uległa na mocy art. 674 k.p.c. przedłużeniu na czas nieokreślony. Zwłaszcza, że przy tak niskiej stawce czynszu powód nie uzyskalby żadnej korzyści z dzierżawy, a znajdował się w ciężkiej sytuacji finansowej i miał zobowiązania wobec wierzycieli.

Zatem łącząca powoda z pozwanym umowa dzierżawy datowana na 5 grudnia 2007 roku wygasła z upływem okresu, na jaki została zawarta, tj. w dniu 30 czerwca 2008 roku, tym samym odpadł tytuł prawny pozwanego do korzystania z przedmiotu dzierżawy. Pomimo wygaśnięcia stosunku dzierżaw i wezwania do wydania nieruchomości pozwany nie zwrócił powodowi wbrew postanowieniom umowy dzierżawionej nieruchomości.

Roszczenie powoda znajduje swoje oparcie w przepisach dotyczących tzw. roszczeń uzupełniających właściciela – art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. i art. 230 k.c., które w zakresie roszczeń w nich wymienionych wyłączają inne podstawy odpowiedzialności posiadacza wobec właściciela (wyrok SN z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, LEX nr 52472) oraz regulują wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w samoistnym posiadaniu osoby nie będącej właścicielem rzeczy (wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, LEX nr 51567).

Przewidziane w przytoczonych przepisach roszczenia mają charakter uzupełniający, albowiem dopełniają one roszczenie windykacyjne i służą naprawieniu uszczerbków spowodowanych przez to, że właściciel został pozbawiony możliwości korzystania ze swojej rzeczy.

Jak wynika z dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń brak jest podstaw do przyjęcia, że strony niniejszego procesu w okresie od 1 lipca 2008 roku do 31 stycznia 2010 roku łączył jakikolwiek stosunek umowny. Pozwany mając świadomość, że umowa dzierżawy wygasła i nie została przedłużona, a tym samym, że nie przysługuje mu żaden tytuł prawny do władania przedmiotowym gruntem i znajdującymi się na nim budynkami, był posiadaczem w złej wierze

Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, że powodowi przysługuje z mocy art. 225 k.c. w związku z art. 224 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Odnośnie wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy w doktrynie przyjmuje się że, na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego, przykładowo najmu bądź dzierżawy (T. Filipiak w Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. pod red. A. Kidyba, LEX, 2012)

W niniejszej sprawie wysokość wynagrodzenia została wyliczona w oparciu o opinię biegłego przez biegłego z zakresu zarządzania nieruchomością i wyceny czynszów A. K. (2), zgodnie z którą wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od dnia 01 lipca 2007 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku z położonej w Gminie Z. miejscowości S. przy ulicy (...) nieruchomości wyniosła 1.016.511,40 zł. i taka kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powoda.

W myśl art. 359 § 1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu. W niniejszej sprawie źródłem roszczenia o odsetki jest przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik, który nie spełnia świadczenia w odpowiednim terminie dopuszcza się opóźnienia i wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

Stosownie do treści art. 455 k.c. roszczenie wierzyciela wobec dłużnika staje się wymagalne wraz z nadejściem terminu do spełnienia świadczenia. Jeżeli termin ten nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Należy podkreślić, że roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie jest roszczeniem terminowym, staje się wymagalne dopiero po wezwaniu dłużnika do jego wykonania i dopiero od tego momentu należą się odsetki za opóźnienie.

W niniejszej sprawie powód, po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 1.016.511,40 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2010 roku.

Jednakże Z. B. wezwał pozwanego do zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w miejscowości S. za okres od lipca 2008 roku do stycznia 2010 roku kwoty w łącznej wysokości 445.000 zł pismem z dnia 2 lutego 2010 roku.

Mając na uwadze powyższe należy zauważyć, iż datą wezwania zobowiązanego była data zgłoszenia roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości we wskazanym piśmie przedsadowym. Do dokonania zapłaty przewidziano 7 dniowy termin od daty otrzymania niniejszego pisma. Z uwagi na brak potwierdzenia odbioru wezwania przez pozwanego, należało uwzględnić dodatkowo termin 7 dni na doręczenie powyższego pisma. Zatem od żądanej przez powoda we wskazanym piśmie kwoty 445.000 zł należało zasądzić odsetki od dnia 17 lutego 2010 roku. Natomiast w zakresie pozostałej przyznanej powodowi z tego tytułu kwoty w wysokości 571.511,40 zł, za datę wezwania do zapłaty należy uznać datę rozszerzenia powództwa do kwoty 1.016.511,40 zł., co nastąpiło w dniu 16 stycznia 2013 roku, a zatem od dnia następnego, tj. 17 stycznia 2013 roku, zobowiązany pozostaje w opóźnieniu w wypłacie świadczenia w tej wysokości. W pozostałym zakresie roszczenie o odsetki jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 roku pełnomocnik strony powodowej cofnął pozew w zakresie kwoty 238.500 zł oraz odsetek ustawowych naliczanych od dnia 1 lipca 2008 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku.

Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku.

Z okoliczności niniejszej sprawy w żaden sposób nie wynika, aby czynność procesowa dokonana przez powoda w postaci cofnięcia pozwu była sprzeczna z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.), ponadto na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 roku strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu., dlatego Sąd uznał cofnięcie pozwu za czynność procesową prawnie skuteczną i dopuszczalną i na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c., umorzył postępowanie w tym zakresie.

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2010 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zwolnił powoda od kosztów sądowych w części powyżej kwoty 100 zł (k. 22).

Powód poniósł koszty procesu w łącznej kwocie 7.500 zł (7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego + 100 zł tytułem częściowej opłaty od pozwu + 200 zł z tytułu wydatków na poczet wynagrodzenia biegłego). Natomiast koszty procesu poniesione przez pozwanego wyniosły łącznie 7.517 zł (7.200 zł + 17 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego + 300 zł (k. 216) z tytułu wydatków na poczet wynagrodzenia biegłego). Zatem łącznie poniesione przez strony koszty procesu wyniosły 15.017 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozliczenia.

Powód przegrał proces w stosunku do pozwanego w 19 % (bowiem przyznane świadczenia, wyniosły łącznie: 1.016.511,40 zł., zaś suma roszczeń wynosiła 1.255.011,40 zł.). Wspomnieć należy, iż w przypadku cofnięcia pozwu, powód w danym zakresie jest traktowany jak przegrywający proces.

Pozwany przegrał proces w 81% i w tym zakresie powinien ponieść koszty procesu, tj. w wysokości 12.163,77 zł (15.017 zł x 81% = 12.163,77 zł). Poniósł już koszty w wysokości 7.517 zł., zatem powodowi, który wygrał proces w 81 %, przysługuje zwrot odpowiednio kwoty 4.646,77 zł (12.163,77 zł – 7.517 zł). Sąd, stosownie do przepisu art. 100 zd. 1 k.p.c., zasądził wskazaną kwotę na rzecz powoda od strony pozwanej, jako odpowiedzialnej, we wskazanym wyżej stosunku, za wynik sporu.

W toku procesu powstały nieuiszczone koszty sądowe w łącznej wysokości 66.149,81 zł., obejmujące opłatę sądową od pozwu w wysokości 23.075 zł., opłatę sądową od rozszerzonego powództwa odpowiednio w kwotach 11.000 zł. i 28.576 zł. oraz wynagrodzenie biegłych sądowych /2.148,07 zł (k. 188 zł) + 150,50 zł (k. 271) + 161,12 zł. (k. 270) + 1.039,12 zł (k. 422)/ Obowiązkiem ich poniesienia, stosownie do dyspozycji art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 u.k.s.c., należało obciążyć strony, proporcjonalnie do tego w jakiej części każda z nich wygrała i odpowiednio – przegrała proces, co odpowiada kwocie 53.581,35 zł. obciążającej pozwanego (który przegrał w 81 %). Natomiast, w pozostałej części, stanowiącej kwotę 12.568,46 zł. obowiązek poniesienia kosztów procesu, tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa, spoczywa na powodzie, jako stronie przegrywającej w 19%, dlatego podlegała ona ściąganiu na rzecz Skarbu Państwa od powoda z zasądzonych świadczenia.