

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 28 listopada 2012 roku (...) Państwowe S.A. w W. wniosły o zasądzenie od pozwanego K. O. kwoty 82.808 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu podano, iż dochodzona przez powoda kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego, po zakończeniu wiążącej strony umowy jej dzierżawy zawartej w dniu 20.05.2005 r. i rozwiązanej ze skutkiem na 30.04.2009 r. Zdaniem strony powodowej, pozwany pomimo zakończenia stosunku dzierżawy nadal korzystał z tejże nieruchomości, prowadząc na jej terenie działalność gospodarczą, wskutek czego uzasadnione jest domaganie się od niego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z owej nieruchomości za dochodzony pozvem okres od 1 lipca 2009 r. do 31 marca 2012 r. w kwocie 78.144 zł oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie obliczonych na dzień 27.09.2012 r., w kwocie 4.664 zł (pozew k. 3-6).

W dniu 2 stycznia 2013 r. w sprawie został wydany przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty k. 73).

W dniu 24 stycznia 2013 r. pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od strony powodowej kosztów procesu. Pozwany przyznał okoliczność zawarcia i rozwiązania ze skutkiem na 30 kwietnia 2009 r. umowy dzierżawy opisanej w pozwie. Pozwany podniósł jednak, iż w dniu 6 maja 2009 r. nabył od Skarbu Państwa budynki i ich wyposażenie, przylegające do terenu dzierżawionego wcześniej od powodowej spółki, w związku z czym korzystał jedynie z tych nabytych od Skarbu Państwa obiektów, nie zaś z nieruchomości dzierżawionej uprzednio od (...). Ponadto, jak podniósł pozwany, teren Skarbu Państwa i powoda nie był wyraźnie oznaczony i „o ile doszło do zajęcia terenu powoda to na minimalnej powierzchni i jest to nie do ustalenia”. Pozwany podniósł także, iż wymagany w umowie dzierżawy protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu dzierżawy mógł być sporządzony jednostronnie bez udziału pozwanego. Zdaniem pozwanego, strona powodowa nie podjęła żadnych czynności zmierzających do odzyskania terenu i przejęcia go od pozwanego, zaś stawka za zajmowanie go bez tytułu prawnego jest zawyżona (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 79-82).

Na rozprawie w dniu 31 października 2014 r. pozwany zgłosił ponadto zarzut przedawnienia roszczenia strony powodowej (protokół rozprawy k. 238-239).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 maja 2005 r. powodowa spółka zawarła z pozwanym K. O., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...), umowę dzierżawy, na podstawie której oddała pozwanemu w dzierżawę nieruchomość w postaci placu o powierzchni 5.920 m² na stacji T., o numerze inwentarzowym (...), z przeznaczeniem na składowanie materiałów. Zgodnie z § 11 tejże umowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawca zobowiązał się do zwrotu wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym usuwając z niego wszelkie naniesienia budowlane oraz nie wnosząc przy tym żadnych roszczeń; z czynności zwrotu przedmiotu dzierżawy strony miały sporządzić i podpisać protokół zdawczo-odbiorczy (dowód: poświadczona kopia umowy dzierżawy k. 36-37).

Stanowiąca przedmiot ww. umowy dzierżawy nieruchomość graniczy z ulicą (...)ową w T., położony jest na jej terenie budynek handlowy oraz budynek wagi. Teren nieruchomości jest ogrodzony. Nieruchomość ta pozostaje w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki (dowód: zeznania świadków B. M. k. 120, J. K. k. 120, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) k.150-162).

Opisana wyżej umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 20 maja 2005 r. została rozwiązana ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2009 r. (bezsporne).

W dniu 6 maja 2009 r., pozwany zawarł ze Skarbem Państwa umowę sprzedaży, mocą której nabył roszczenie o zwrot nakładów w postaci budynku handlowego położonego w T. M. przy ul. (...), na gruncie stanowiącym własność (...) S.A. w W., roszczenie o zwrot nakładów w postaci położonego tam również budynku wagi, również znajdującego

się na gruncie (...) S.A. w W., a nadto nabył kilka oznaczonych w tejże umowie ruchomości stanowiących wyposażenie sklepu (dowód: poświadczona kopia umowy sprzedaży k. 85).

Pismem z 16.06.2009 r. pozwany został powiadomiony, iż dotychczas, pomimo rozwiązania umowy dzierżawy, nie przekazał wydzierżawiającemu protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania terenu oraz został wezwany do „realizacji postanowień w/w umowy zgodnie z § 11” w terminie do 30 czerwca 2009 r. (dowód: poświadczona kopia pisma k. 26).

W okresie po zakończeniu przedmiotowej umowy dzierżawy przynajmniej do końca okresu objętego żądaniem pozwu (tj. do 31.03.2012 r.) pozwany nadal zajmował nieruchomość stanowiącą uprzednio przedmiot dzierżawy, korzystał z niej składując na niej materiały oraz korzystał ze znajdujących się na niej budynków (dowód: zeznania świadków B. M. k. 120, J. K. k. 120, J. D. k. 120, wydruki fotografii k. 38-71).

Pismami z 18.03.2010 r., 22.04.2010 r., 19.07.2010 r., 21.03.2012 r., 10.04.04.2012 r., 29.05.2012 r., 17.09.2012 r. administrator zarządzający nieruchomościami strony powodowej – B. M. (2), zgłaszał do (...) S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Ł., iż pozwany pomimo rozwiązania umowy dzierżawy, nadal nie przekazał oddanej mu w dzierżawę nieruchomości i nadal prowadzi na jej terenie działalność gospodarczą (dowód: poświadczone kopie pism k. 18-24).

Pismem z 21.03.2012 r. pozwany został wezwany przez (...) S.A. do protokolarnego przekazania oddanej mu w dzierżawę nieruchomości w terminie do 6 kwietnia 2012 r., pod rygorem obciążenia go za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości (dowód: poświadczona kopia pisma k. 25).

W dniu 29 marca 2012 roku (...) S.A. w W. wystawiła pozwanemu notę księgową na kwotę 78.144 zł, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od 1.07.2009 r. do 31.03.2012 r. (dowód: poświadczona kopia noty księgowej k. 16).

Pismami z dnia 12.06.2012 r. i 10.08.2012 r., doręczonymi pozwanemu odpowiednio w dniu 26.06.2012 r. i 22.08.2012 r., pozwany został wezwany do zapłaty tej kwoty (dowód: poświadczone kopie wezwań do zapłaty k. 14 i 15).

Wartość czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania z nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy z 20.05.2005 r., w okresie od 1 lipca 2009 r. do 31 marca 2012 r., wynosiła:

- w 2009 r. – 2604,80 zł miesięcznie,
- w 2010-2012 r. – 2190,40 zł miesięcznie

(dowód: opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości k. 126-147).

Sąd dokonał następującej oceny dowodów i zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., właścicielowi rzeczy przysługuje względem posiadacza zależnego w złej wierze m.in. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Wprawdzie strona powodowa nie jest właścicielem, lecz użytkownikiem wieczystym nieruchomości, której dotyczy roszczenie pozwu, jednakże z art. 233 k.c. oraz z istoty tego prawa wyprowadza się zasadę ochrony użytkownika wieczystego podobną do ochrony własności. Dlatego też co do zasady możliwe jest dochodzenie roszczeń uzupełniających (podobnie, jak roszczeń petytoryjnych) przez użytkownika wieczystego.

Jak wynika z poczynionych wyżej ustaleń faktycznych, pozwany, na podstawie umowy dzierżawy z dnia 20.05.2005 r., był posiadaczem zależnym nieruchomości stanowiącej przedmiot tejże umowy. Po rozwiązaniu owej umowy, które bezspornie nastąpiło z dniem 30.04.2009 r., pozwany nie zwrócił przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową, lecz nadal korzystał z niej przynajmniej do 31.03.2012 r.

Kwestia posiadania przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego była okolicznością sporną między stronami, jednakże, w ocenie Sądu, strona powodowa udowodniła okoliczność, że pozwany faktycznie korzystał z nieruchomości uprzednio dzierżawionej, pomimo zakończenia stosunku dzierżawy.

Sąd natomiast odmówił mocy dowodowej przesłuchaniu pozwanego w zakresie jego twierdzeń, iż w rzeczywistości nigdy nie przejął w posiadanie nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy zgodnie z umową opisaną w pozwie, ani nie prowadził na niej działalności gospodarczej i w ogóle z niej nie korzystał. Przeczą temu spójne między sobą dowody z zeznań świadków B. M., J. K. i J. D., wsparte ponadto dowodami z kopii dokumentów prywatnych, w których kilkakrotnie B. M. zgłaszał do Oddziału (...) S.A. fakt dalszego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości, a także z wydruków fotografii przedstawiających sporną nieruchomość, na której uwidocznione zostały cechy świadczące o prowadzeniu na niej działalności w postaci składowania materiałów przez pozwanego – jak choćby sztyl z nazwą przedsiębiorstwa pozwanego (karta 38, 60), worki i pojemniki z materiałami (karta 40, 49, 55, 57), usypane na ziemi materiały (karta 41, 42, 45, 46, 47, 52, 53, 62, 65, 66, 67, 69).

Bezspornie też pozwany, pomimo wezwania, nie dokonał protokolarnego zwrotu zajmowanej nieruchomości, zgodnie z § 11 zawartej umowy dzierżawy. Ponieważ zaś cała ta nieruchomość stanowiła jeden przedmiot dzierżawy i pozwany nie wykazał dowodami, aby w jakiegokolwiek wydzielonej części, po zakończeniu dzierżawy, przekazał jej posiadanie stronie powodowej, nie sposób przyjąć bezzasadność żądania pozwu co do części owej nieruchomości, w odniesieniu do której pozwany w sposób ogólnikowy i nie poparty dowodami twierdził, iż z niej faktycznie nie korzystał.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy przeczy także twierdzeniom pozwanego, iż nabył on prawa do budynków znajdujących się na gruncie powodowej spółki, a skoro, jak argumentował pozwany, jedynie w nich prowadził on działalność – w takim razie jego działalność nie stanowiła formy bezumownego korzystania z nieruchomości powódki. Z przedstawionej przez pozwanego kopii dokumentu umowy sprzedaży z 6.05.2009 r. wynika jedynie, iż pozwany nabył określone w niej roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość, nie zaś prawa do zajmowanych przez siebie budynków. R. nia nabyte przez pozwanego mocą ww. umowy nie oznaczały przekazania mu prawa do korzystania z jakiegokolwiek budynków na terenie nieruchomości powódki, które zgodnie z art. 47 § 1 k.c. w zw. z art. 48 k.c., nie mogły stanowić odrębnego przedmiotu obrotu prawnego, w myśl zasady superficies solo cedit. Zatem powoływanie się przez pozwanego na ww. umowę sprzedaży jako źródło swoich uprawnień do części nieruchomości powódki jest na gruncie przedstawionych dowodów nieuzasadnione.

Natomiast częściowo zasadny okazał się podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia strony powodowej. Roszczenia uzupełniające, jako majątkowe i nieobjęte żadnym wyjątkiem ustawowym, ulegają przedawnieniu, po upływie którego ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia (art. 117 k.c.).

Termin przedawnienia roszczeń zgłoszonych w pozwie wynosi przy tym trzy lata (art. 118 k.c.), albowiem są one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, którą prowadzą obie strony, zaś nieruchomość była oddana pozwanemu do korzystania w celach związanych z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej, a uzyskiwanie pożytków cywilnych z tej nieruchomości również wchodziło w zakres działalności gospodarczej powodowej spółki.

Ponieważ bieg przedawnienia został przerwany wskutek złożenia przez (...) S.A. pozwu o zapłatę w dniu 28.11.2012 r. (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), zatem przedawnieniu uległy należności wymagalne przed dniem 28.11.2009 r. – a więc dotyczące okresu od 1.07.2009 r. do 27.11.2009 r. W stosunku do żądań dotyczących tego okresu powództwo zostało w rezultacie oddalone.

Natomiast, przyjmując wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie dowodu z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, zasądzeniu na rzecz powódki podlegało wynagrodzenie za okres od 28 do 30 listopada 2009 r., w wysokości 260,49 zł (przyjmując stawkę 2604,80 zł miesięcznie, tj. 86,83 zł dziennie) oraz od 1 do 31 grudnia 2009 r. w wysokości 2604,80 zł, a ponadto za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 marca 2012

r., w łącznej wysokości 59.140,80 zł (27 miesięcy x 2190,40 zł). Suma owych należności (260,49 zł + 2604,80 zł + 59.140,80 zł) wynosi 62.006,09 zł.

W zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, Sąd nie podzielił argumentacji pozwanego kwestionującej moc dowodową opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, na podstawie której Sąd ustalił wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W dokumencie opinii oraz w złożonych na rozprawie wyjaśnieniach biegła wyczerpująco uzasadniła zastosowaną metodę ustalania wysokości czynszu dzierżawnego jako pochodną wartości rynkowej nieruchomości, powołując się na ograniczony dostęp do umów dzierżawy za podobne nieruchomości. Twierdzenia pozwanego, iż w rzeczywistości dostępność umów dzierżawy nieruchomości jest większa, niż podaje to biegła, co uzasadniałoby przyjęcie metody porównawczej na podstawie takich umów, czego dalszym skutkiem byłoby określenie mniejszych kwot czynszu dzierżawnego w badanym okresie, pozostały gołosłowne – pozwany nie powołał żadnych konkretnych umów dzierżawy nieruchomości podobnych, w których czynsz określony byłby w wysokości innej, niż wynikającej z opinii biegłej.

Strona powodowa doliczyła także do należności głównej skapitalizowane odsetki za opóźnienie. Żądanie takich odsetek znajduje podstawę prawną w art. 481 § 1 i 2 k.c., zaś możliwość ich kapitalizacji w pozwie i żądanie zasądzenia od nich dalszych odsetek – w art. 482 § 1 k.c. Jednakże strona powodowa nie wykazała należycie podstaw faktycznych kwoty skapitalizowanych w pozwie odsetek za opóźnienie. Zgodnie bowiem z art. 476 k.c., dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Ponieważ zwłoka stanowi kwalifikowaną postać opóźnienia, przepis ten należy stosować również do ustalania daty, od której dłużnik należności pieniężnej popadł w opóźnienie z jej zapłatą, z czym związane jest ustalenie daty początkowej odsetek za opóźnienie.

Termin uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie był oznaczony – nie wynikał wszak z rozwiązanej już umowy dzierżawy ani też z przepisu szczególnego. Zatem o opóźnieniu dłużnika w zapłacie takiego wynagrodzenia można mówić dopiero wówczas, gdy nie spełnił owego świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Z dowodów przedstawionych w sprawie wynika, że powodowa spółka wezwała pozwanego do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości najwcześniej pismem datowanym na 12.06.2012 r. (karta 14 akt sprawy), doręczonym pozwanemu 26.06.2012 r. W piśmie tym zakreślony został pozwanemu 7-dniowy termin do zapłaty. Zatem pozwany popadł w opóźnienie dopiero od dnia następnego po upływie ww. terminu, tj. od 4 lipca 2012 r. Wprawdzie przedstawiona również przez powódkę kopia noty księgowej posiada datę wcześniejszą – 29.03.2012 r., jednakże, w odróżnieniu od innych wezwań do zapłaty, skierowanych do pozwanego, nie został złożony dowód doręczenia pozwanemu tej noty, wskutek czego brak jest podstaw do ustalenia daty początkowej odsetek za opóźnienie według jej treści.

Wartość skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie, przy uwzględnieniu ich daty początkowej od 4.07.2012 r., zaś daty końcowej na 27.09.2012 r. (zgodnie z żądaniem pozwu – karta 6 akt sprawy) oraz sumy nieprzedawnionej należności głównej w kwocie 62006,09 zł, wynosi 1899,15 zł, dlatego też łączna wysokość należności głównej zasądzonej w punkcie 1 wyroku wynosi 63.905,24 zł, jako suma kwot 62.006,09 zł i 1899,15 zł.

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo między stronami, przyjmując, że strona powodowa wygrała proces w 77%.

Suma kosztów procesu wyniosła 13.375 zł, z czego po stronie powodowej 7.758 zł, zaś po stronie pozwanej 5.617 zł. Na koszty strony powodowej złożyła się opłata od pozwu 4.141 zł, opłata za czynności radcy prawnego 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 zł. Na koszty pozwanego złożyła się opłata za czynności radcy prawnego 3.600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 zł oraz poniesione koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego 2000 zł. Biorąc pod uwagę wynik procesu, strona pozwana powinna ponieść 77% kosztów

procesu, tj. kwotę 10.298,75 zł, a skoro poniosła je w kwocie 5.617 zł – zasądzeniu podlegała pozostała ich część, w wysokości 4.681,75 zł.

W zakresie nieuiszczonych kosztów sądowych rozstrzygnięcie Sądu wynika z art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. - Dz. U. z 2014 r., poz. 1025, z późn. zm.) w zw. z art. 100 k.p.c., z zastosowaniem rozdzielenia tych kosztów pomiędzy stronami odpowiednio do wyniku procesu. Na koszty te złożyły się wydatki związane z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłej w części przewyższającej kwotę uiszczoną przez pozwanego zaliczki.

ZARZĄDZENIE

doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikom obu stron