

Sygn. akt VIII GC 253/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSR del. Patrycja Baranowska

Protokolant Monika Ziębakowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko 2 (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki (...) Spółki Akcyjnej w W. na rzecz pozwanej 2 (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 7.217,00 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 253/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 kwietnia 2014 r. powódka (...) spółka Akcyjna w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej 2 (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 217.971 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w S. przy ul. (...). Pozwana była najemcą jednego z budynków posadowionych na nieruchomości – hali magazynowej. Umowa najmu została zawarta z poprzednim właścicielem nieruchomości w dniu 20 maja 2004 r., zaś powódka wstąpiła w stosunek najmu. Z uwagi na zaległości w regulowaniu czynszu w dniu 16 maja 2012 r. powódka wypowiedziała umowę najmu i wezwała do opróżnienia lokalu. Wezwania te były kilkakrotnie ponawiane, a mimo tego pozwana nadal korzysta z działki bez tytułu prawnego. Od 1 czerwca 2012 r. nie uiszcza jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, wskazuje adres nieruchomości jako swoją siedzibę. Powódka podała, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości obliczyła w oparciu o wysokość ostatnio płaconego czynszu netto – kwotę 9.477 zł miesięcznie. Okres objęty żądaniem pozwu to okres od 1 czerwca 2012 r. do 30 kwietnia 2014 r. Pomimo wezwania pozwana nie uregulowała należności.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 9 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uwzględnił w całości żądanie pozwu.

Pozwana wywiodła sprzeciw od powyższego orzeczenia, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że powódka jest wieczystym użytkownikiem działki nr (...) oraz właścicielem budynków posadowionych na tej nieruchomości. Zakwestionowała roszczenie dochodzone pozwem zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...), położonej przy ul. (...) w S., w obrębie ewidencyjnym P. 126 o powierzchni 1,2390 ha. Na działce posadowione są trzy budynki.

Powódka nabyła prawo wieczystego użytkowania od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na mocy umowy sprzedaży z dnia 30 czerwca 2010 r. W momencie nabycia prawa wieczystego użytkowania obciążone było ono m. in. umową najmu nr (...) z dnia 20 grudnia 2004 r., zawartą z pozwaną 2 (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dowód:

- odpis z księgi wieczystej KW nr (...) k. 8-18
- umowa sprzedaży – akt notarialny z dnia 30.06.2010 r. k. 19-23

W piśmie z dnia 16 maja 2012 r. powódka powołując się na brzmienie art. 687 k.c. wypowiedziała pozwanej umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Jednocześnie wezwała do przekazania opróżnionego przedmiotu najmu w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia. Powołała się okoliczność, że pomimo wezwania do uregulowania należności wynikających z umowy najmu w kwocie 197.242,48 zł. spłata zadłużenia nie została dokonana.

Dowód:

- oświadczenie z dnia 16.05.2012 r. k. 24

Pismem z dnia 3 lutego 2014 r. powódka wezwała pozwaną do wydania nieruchomości. Następnie wezwała pozwaną do uregulowania należności z tytułu odszkodowania ze bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w łącznej kwocie 199.017 zł, na którą składają się opłaty w wysokości ostatnio opłaconego czynszu netto za okres od czerwca 2012 r. do lutego 2014 r.

Pozwana zobowiązała się do zwrotu przedmiotu najmu w możliwie dogodnym terminie. W kwietniu 2014 r. powoływała się na niemożliwość natychmiastowego opuszczenia hali z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu w budynku, do którego pozwana miała się przenieść.

Dowód:

- wezwanie z dnia 3.02.2014 r. k. 25
- wezwanie z dnia 6.03.2014 r. k. 26
- pismo z dnia 18.03.2014 r. k. 66
- korespondencja mailowa k. 65

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalony został na podstawie dokumentów przedłożonych przez powódkę, których wiarygodności pozwana nie kwestionowała, zaś Sąd również nie powziął wątpliwości co do ich prawdziwości i rzetelności. Dokumenty te pozwoliły jedynie na ustalenie, że poprzedniczka prawna powódki zawarła z pozwaną

umowę najmu budynku, położonego na działce o numerze (...). Wynika to zarówno z umowy sprzedaży z dnia 30 czerwca 2010 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego, jak również korespondencji pochodzącej od pozwanej (pismo z dnia 18 marca 2014 r. i 17 kwietnia 2014 r.), w której odnosiła się ona do żądania zwrotu przedmiotu najmu powódce.

Choć z uwagi na treść powyższych dokumentów zasadne było przyjęcie, że strony łączyła umowa najmu, niemożliwe okazało się jednak odtworzenie treści tej umowy. Powódka podnosiła, że wstąpiła w stosunek najmu w miejsce zbywcy – spółki (...) z uwagi na brzmienie art. 678 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Materiał dowody zaprezentowany w sprawie nie pozwolił na odtworzenie postanowień umowy – szczegółowe ustalenie jej przedmiotu oraz ustalonej przez strony umowy wysokości czynszu najmu. Dokumenty przedłożone przez powódkę nie dawały także podstaw do ustalenia, w jakiej wysokości czynsz najmu obowiązana była uiszczać pozwana. Niemożliwe zatem było ustalenie wysokości tego czynszu, obowiązującego zarówno w momencie zawierania umowy, jak i w momencie wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę. W tym zakresie powódka poprzestała na twierdzeniach przedstawionych w pozwie.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c. zgodnie z treścią pierwszego z powołanych przepisów, a konkretnie zdania 1 tego przepisu obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Art. 224 § 1 k.c. stanowi z kolei, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. W doktrynie nie stanowi przedmiotu sporu okoliczność, że powołane normy znajdują zastosowanie także w stosunkach pomiędzy posiadaczem a użytkownikiem wieczystym. Uzasadnione jest to charakterem użytkowania wieczystego jako prawa podmiotowego bliskiego prawu własności.

Sąd doszedł do przekonania, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego istniały podstawy do uznania, że co do zasady powódce przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez pozwaną. Po pierwsze bowiem pozwana nie kwestionowała okoliczności, iż powódka jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości, co potwierdza zresztą zarówno przedstawiona umowa sprzedaży, jak również odpis z księgi wieczystej. Po wtóre zaś ze złożonej korespondencji z pozwaną wynika, że otrzymała ona oświadczenie o wypowiedzeniu umowy i żądanie zwrotu przedmiotu najmu, stąd przyjmując należy że miała świadomość, że korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego. Ponadto mimo zgłoszonego żądania zwrotu nie zastosowała się do niego. Jeszcze w kwietniu 2014 r. wskazywała, że nie ma możliwości opuszczenia budynku. Niemniej jednak w kontekście zaoferowanego materiału dowodowego nie byłoby zasadne przyjęcie, że powódka korzystała bezumownie z nieruchomości w okresie podanym w pozwie. Powódka nie naprowadziła bowiem dowodów, które potwierdzałyby okoliczność korzystania przez pozwaną z budynku w podanym przez nią okresie. Nie wiadomo chociażby kiedy dotarło do pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, a w konsekwencji czy zasadne byłoby naliczanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie już od 1 czerwca 2012 r.

Podane powyżej okoliczności skłaniają do wniosku, że powódka nie wykazała zasadności powództwa, a mianowicie nie wykazała spełnienia się wszystkich przesłanek określonych w art. 225 w zw. z art. 224 § 1 k.c. Poza tym Sąd uznał, że powódka nie wykazała zasadności powództwa także co do wysokości.

Z uwagi na brzmienie art. 6 k.c. to na powódce, jako stronie która z przedstawionych faktów wywodzi skutki prawne, spoczywał ciężar ich udowodnienia. W tym zakresie powódka zobowiązana wykazać była zarówno istnienie materialnoprawnych podstaw powództwa, to jest spełnienia przesłanek umożliwiających domaganie się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, jak również wykazanie wysokości tego wynagrodzenia.

Podstawowym zaniechaniem strony powodowej było nieprzedłożenie umowy najmu, zawartej z pozwaną. W sytuacji gdy umowa nie mogła zostać przedłożona, strona powodowa mogła oprzeć się na rachunkach, fakturach czy też zestawieniach wpłat, z których wynikałoby jaka była wysokość czynszu najmu w ostatnim okresie. Powódka poprzestała w analizowanym zakresie na twierdzeniach powołanych w pozwie, niczym ich nie popierając. To zaś nie było wystarczające do dokonania rozliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania.

Zauważyć trzeba, że pozwana w sprzeczności od nakazu zapłaty zaprzeczyła twierdzeniom powódki, przyznając jedynie, że powódka jest wieczystym użytkownikiem działki nr (...). Takie zaprzeczenie było wystarczające dla podważenia stanowiska powódki w niniejszej sprawie. Powódka nie przedstawiła bowiem żadnego uzasadnienia swoich twierdzeń dotyczących okresu bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwaną, jak również nie dokonała żadnych szczegółowych wyliczeń odnośnie wysokości tego wynagrodzenia. Co więcej w uzasadnieniu pozwu powołała się co prawda na wysokość ostatnio płaconego czynszu, jednak nie przedstawiła żadnych dowodów dla poparcia swych twierdzeń w tym zakresie. Z powyższych względów uznać je należało za pozbawione racji.

Co więcej powódka nie naprowadziła żadnych dowodów również po złożeniu sprzeciwu przez stronę pozwaną. Na rozprawie w dniu 16 lipca 2014 r. podtrzymała stanowisko zaprezentowane w pozwie, zaś uprzednio wraz z pismem z dnia 8 lipca 2014 r. przedstawiła korespondencję stron, która w żaden sposób nie odnosi się do wysokości uiszczanego przez pozwaną czynszu najmu. Na marginesie zauważyć trzeba również, że powódka nie umotywowała wystarczająco szeroko swojego stanowiska ani nadal nie poparła go dowodami w załączniku do protokołu rozprawy z dnia 16 lipca 2014 r., który został nadany w dniu 21 lipca 2014 r. Abstrahując od jego treści Sąd zauważa, iż nie mógł uwzględnić przedstawionego w nim stanowiska, a to z uwagi na fakt że został on złożony po zamknięciu rozprawy. Zgodnie z art. 161 zd. 1 k.p.c. w toku posiedzenia wnioski, oświadczenia, uzupełnienia i sprostowania wniosków i oświadczeń można zamieścić w załączniku do protokołu. Ponadto podczas posiedzenia w dniu 16 lipca 2014 r. strona powodowa ograniczyła się wyłącznie do stwierdzenia, że wnosi jak w pozwie, nie odnosząc się w żaden sposób do stanowiska pozwanej. W tym kontekście nie sposób uznać, aby analizowany załącznik stanowił rozwinięcie czy uzupełnienie argumentacji przedstawionej w toku rozprawy, lecz faktycznie przedstawienie swojego stanowiska. Nie jest zaś dopuszczalne jego prezentowanie dopiero w takim załączniku, gdyż stanowiłoby to obejście zasady ustności rozprawy.

Sąd zauważa jednocześnie, że w analizowanym przypadku nie znajduje zastosowania reguła, zgodnie z którą fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi pozwana się nie zgadza powinna ona wskazać, a jeśli ma to służyć obronie jej racji, powinna się ustosunkować do twierdzeń strony powodowej. W sytuacji zaś gdy tego nie uczyni twierdzenia strony przeciwnej, stosownie do brzmienia art. 230 k.p.c. mogą być uznane za przyznane. Zauważyć bowiem trzeba, że powódka zaniechała dokonania jakichkolwiek wyliczeń oraz przedstawienia jakichkolwiek dokumentów na okoliczność wysokości dochodzonego roszczenia. W sytuacji zatem, gdy pozwana wskazała, że kwestionuje powództwo co do wysokości, oczywistym jest, iż określiła w wystarczająco precyzyjny sposób z jaką okolicznością się nie zgadza. W sytuacji zaś gdy brak było szerszej argumentacji w tym zakresie ze strony powodowej, nie sposób uznać, aby po stronie pozwanej zaktualizował się obowiązek przedstawiania własnych wyliczeń i wniosków. Skoro powódka nie uargumentowała i nie poparła dowodami swojego stanowiska w analizowanym zakresie, po stronie pozwanej nie zaktualizował się obowiązek ustosunkowywania się. Wymaganie w takiej sytuacji przedstawienia przez pozwaną alternatywnego stanu faktycznego stanowiłby przejaw przerzucenia ciężaru dowodu, co nie znajdowałoby uzasadnienia w obowiązujących przepisach. Taki obowiązek powstałby po stronie pozwanej jedynie w sytuacji, w której powódka przedstawiłaby konkretny materiał dowodowy dla poparcia swych twierdzeń. Wówczas, w celu podważenia wniosków wpływających z materiału przedstawionego przez powódkę, żądając oddalenia powództwa pozwana winna przedłożyć takie dowody, które przeczyłyby tym, zaofiarowanym przez stronę przeciwną.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd oddalił powództwo w całości.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było orzeczenie o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 k.p.c. Na przyznaną pozwanej od powódki kwotę 7.217 zł składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (k. 48) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 7.200 zł, obliczone na podstawie §6 pkt 7 w

zw. z § 2 pkt 1 i 2 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. 2013 rok, poz.490).