Sygn. akt V GC 655/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Karolina Krzemińska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Ewa Jagieła

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa: Banku Spółdzielczego w G.

przeciwko: J. J.

o zapłatę 6 000,00 zł

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6 000,00 zł (sześć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

-4.000,00 zł od dnia 02.10.2013 roku do dnia zapłaty,

-2.000,00 zł od dnia 29.10.2013 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.017,00 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 1.846,25 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sygn. akt V GC 655/13

UZASADNIENIE

Strona Powodowa Bank Spółdzielczy w G. wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanemu J. J. domagając się zasądzenia kwoty 6 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 4 000 zł od dnia 13.09.2013r. do dnia zapłaty, 2 000 zł od dnia 17.10.2013r. do dnia zapłaty a nadto zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że postanowieniem SR w Jeleniej Górze z dnia 24.05.2013r. przysądzono jej prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr (...) położonej w K. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem

mieszkalno-pensjonatowym. Po zajęciu wskazanej nieruchomości w toku prowadzonej egzekucji i ujawnieniu w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, dotychczasowa właścicielka zwarła z pozwanym umowę dzierżawy na okres 3 lat. Umowa ta jest jednak nieważna albowiem zgodnie z treścią art.936 kpc do jej zawarcia wymagana była zgoda stron, a w jej braku – zezwolenie sądu, których dłużniczka nie uzyskała. Pozwany, będąc posiadaczem w złej wierze, korzysta z nieruchomości powódki bez tytułu prawnego, dlatego powódce na mocy art.225 kc w zw. z art.224§2 kc w zw. z art. 230 kc przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z tejże nieruchomości. Z tego tytułu powódka wystawiła pozwanemu faktury, które zostały odesłane przez pozwanego. Za sporny okres pozwany uiścił na rzecz powódki łącznie kwotę 6.000 zł ustaloną przez siebie (po 2 000 zł za miesiąc). Powódka wezwała pozwanego do zapłaty nieuiszczonej części należności za bezumowne korzystanie za okres od 01.07.2013r. do 30.09.2013r., jednak bezskutecznie.

Zarządzeniem z dnia 06.02.2014r. zarządzono zwrot odpowiedzi na pozew złożonej przez pozwanego po upływie zakreślonego terminu. Zarządzenie to uchylone zostało zarządzeniem z dnia 14.03.2014r., na skutek stwierdzenia przez sąd nieprawidłowości w doręczeniu korespondencji pozwanemu. Jednocześnie postanowieniem z tego samego dnia wniosek pozwanego o przywrócenie terminu do złożenia odpowiedzi na pozew został odrzucony jako niedopuszczalny.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o odrzucenie powództwa w całości ewentualnie o jego oddalenie a także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że na mocy postanowienia, na które powołuje się powód, przysądzono mu prawo własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), podczas gdy pozwany miałby bezumownie korzystać z nieruchomości położonej przy ul. (...), która była przedmiotem dzierżawy zawartej z N. C. (1) – jej właścicielką, co wynika z odpisu z księgi wieczystej. Powód nie ma więc legitymacji czynnej do występowania w niniejszym postępowaniu. Pozwany korzysta z nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na podstawie ważnej i skutecznej umowy z dnia 05.12.2011r., zaś powód nie wykazał aby stał się następcą prawnym strony tej umowy. Zawarta przez pozwanego umowa jest umową najmu a nie dzierżawy, gdyż pozwany mieszka w tej nieruchomości razem ze swoją rodziną. Pozwany wywiązuje się z umowy i jest zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości 2 000 zł miesięcznie na rachunek powoda. Z ostrożności procesowej pozwany wskazał, że wysokość roszczenia powoda jest znacznie zawyżona albowiem budynek mieszkalno-usługowy jest w bardzo złym stanie technicznym. Ponadto Sąd w innym postępowaniu zainicjowanym przez pozwanego udzielił mu zabezpieczenia stwierdzając, iż w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) przebywa zgodnie z prawem a nie udzielenie mu zabezpieczenia skutkowałoby bezprawnym zmuszeniem go do opuszczenia nieruchomości przez N. C. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11.09.2009r. w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze dla zabudowanej nieruchomości składającej się z działki gruntu o nr (...) położonej w K., będącej wówczas własnością N. C. (2), zamieszczono wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1257/09, zaś w dniu 16.09.2011r. wpis ostrzeżenia o przyłączeniu się powódki do prowadzonej już egzekucji z nieruchomości.

dowód: - odpis zupełny Kw – k. 8-18 akt

W dniu 05.12.2011r. N. C. (1) zawarła z pozwanym na okres 3 lat umowę, nazwaną przez strony umową dzierżawy, w której oświadczyła, iż jest właścicielką w/w nieruchomości zabudowanej budynkiem pensjonatowo-mieszkalnym oraz budynkiem garażowym i przedmiotową nieruchomość oddaje pozwanemu w dzierżawę z przeznaczeniem na Pensjonat (...).

okoliczności niesporne

a nadto

dowód: - umowa z dnia 05.12.2011r. – k. 19-21 akt

Prawomocnym postanowieniem z dnia 24 maja 2013r. w sprawie o sygn. akt I Co 3918/10 (sprostowanym następnie postanowienie z dnia 08.01.2014r. - co do numeru budynku) Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze przysądził na rzecz strony powodowej prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 0,3384 ha położoną w K. przy ul. (...), zabudowaną budynkiem mieszkano-pensjonatowym o powierzchni 600,45 m^2 zapisaną w księdze wieczystej SR w Jeleniej Górze Kw nr (...).

Postanowienie o przysądzenie uprawomocniło się w dniu 21.06.2013r.

dowody: - postanowienie z dnia 24.05.2013r. – k. 7 akt

- postanowienie z dnia 08.01.2014r. – k. 110 akt

Pozwany co najmniej w okresie od 01.07.2013r.do 30.09.2013r. w spornej nieruchomości prowadził pensjonat.

okoliczności niesporne

a nadto

dowód: - zeznania świadka J. K. – k. 125 akt

- pisma pozwanego z dnia 23.07.2013r., 01.08.2013r.,

05.08.2013r., 17.08.2013r. – k. 32,35,36,41-42 akt,

- zestawienie rezerwacji – k. 27-29 akt

Powódka wystawiła faktury vat o nr:

- (...). z dnia 05.09.2013r. na kwotę 4.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości za miesiąc lipiec 2013r.,
- (...). z dnia 05.09.2013r. na kwotę 4.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości za miesiąc sierpień 2013r.,
- (...). z dnia 09.10.2013r. na kwotę 4.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości za miesiąc wrzesień 2013r.

Pozwany odesłał powódce przedmiotowe faktury.

okoliczności niesporne

a nadto

dowód: -faktury vat –k. 53-55 akt,

- pisma pozwanego z dnia 17.09.2013r. i 14.10.2013r.–

k. 48,51 akt

Tytułem korzystania z nieruchomości w okresie od 01.07.2013r. do 30.09.2013r. pozwany uiścił na rzecz powódki dobrowolnie kwotę 6.000 zł

okoliczności niesporne

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości w okresie od 01.07.2013r. do 30.09.2013r. wynosi 26 000 zł.

dowód: - opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania

nieruchomości Z. T.- k. 131-161 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie pozwu obejmowało roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z zabudowanej nieruchomości w okresie od 01.07.2013r. do 30.09.2013r..

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się na dowodach z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie albowiem ich prawdziwość i wiarygodność nie była przez żadną ze stron kwestionowana a nadto na zeznaniach świadka J. K., którym jako jasnym i logicznym dał wiarę w całości.

Zgodnie z treścią norm wynikających z art. 224 § 1 i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 kc właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy przez posiadacza zależnego w złej wierze, który włada nią bez tytułu prawnego.

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Posiadacz jest przy tym zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy odnosząc wymierną korzyść (por. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Zakamycze 2001).

W ocenie Sądu przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, iż powódce począwszy od dnia 21.06.2013r. przysługuje prawo własności spornej nieruchomości. Fakt ten wynika z treści prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 24 maja 2013r. w sprawie o sygn. akt I Co 3918/10. Wątpliwości pozwanego, co do nieprawidłowego oznaczenia w tym orzeczeniu numeru domu posadowionego na nieruchomości (1 zamiast 15), zostały zaś ponad wszelką wątpliwość wyjaśnione postanowieniem tegoż Sądu z dnia 08.01.2014r. o sprostowaniu postanowienia o przysądzeniu własności.

Pozwany nie kwestionował również faktu, iż zajmował przedmiotową nieruchomość w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od 01.07.2013r. do 30.09.2013r., gdyż w obiekcie posadowionym na tej nieruchomości prowadził pensjonat.

Zgodnie z treścią art. 336 kc posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Nie zasługiwał przy tym na uwzględnienie zarzut pozwanego, iż posiadał tytuł prawny do korzystania ze spornej nieruchomości w postaci umowy z dnia 05.12.2011r. zawartej z poprzednim jej właścicielem – M. C. (1) albowiem umowa ta była nieważna.

Niespornym w niniejsze sprawie był bowiem fakt, iż do zawarcia przedmiotowej umowy doszło już po wszczęciu egzekucji i zajęciu przez komornika nieruchomości, której umowa ta dotyczyła (a także po przyłączeniu się do tej egzekucji przez powódkę).

Zgodnie zaś z art. 931§1 kpc zajętą nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, do którego stosuje się wówczas przepisy o zarządcy.

W myśl zaś art. 936 kpc zarząd nie ma wpływu na umowy najmu lub dzierżawy obowiązujące w chwili jego ustanowienia. Zarządcy wolno jednak wypowiadać tego rodzaju umowy z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz zawierać umowy na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w jej braku - zezwolenie sądu.

Zgodnie z powyższym, do skutecznego zawarcia umowy dzierżawy z pozwanym dłużniczka M. C. (2) musiała legitymować się zgodą wierzycieli prowadzących egzekucję z nieruchomości (w tym i powódki) a w jej braku zgodą sądu. Niespornym było przy tym, iż zgody takiej nie uzyskała (art. 230 kpc). Powyższe skutkowało bezwzględną nieważnością zawartej z pozwanym umowy (art.58§1 kc).

Na zgodne z prawem posiadanie przez pozwanego spornej nieruchomości nie może również wskazywać postanowienie SR w Jeleniej Górze z dnia 22.06.2012r. w sprawie o sygn. akt IC 1308/12, w którym zabezpieczono powództwo J. J. przeciwko N. C. (1) o naruszenie posiadania poprzez nakazanie wydania spornej nieruchomości J. J.. W sprawach o naruszenie posiadania sąd bada bowiem jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego (art. 478 kpc).

Wbrew stanowisku pozwanego nie może być również wątpliwości, iż zawartą przez niego umowę należało zakwalifikować jako umowę dzierżawy, nie zaś jako umowę najmu.

Zgodnie bowiem z treścią art. 693§1 kc przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Wynikające z powołanego przepisu uprawnienie dzierżawcy do pobierania pożytków stanowi najważniejszą cechę odróżniającą dzierżawę od najmu (por. art. 659 § 1 k.c.).

(...) przepisy kodeksu cywilnego definiują zaś jako „pożytki naturalne" czyli płody rzeczy i inne odłączone od niej części składowe o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (art. 53§1 kc) a także pożytki cywilne, którymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53§2 kc).

Z treści umowy zawartej przez pozwanego z M. C. (1) wynikało zaś, że przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy było prowadzenie pensjonatu. Ten zapis umowny wskazywał więc ponad wszelką wątpliwość, iż prawo do korzystania z przedmiotu dzierżawy obejmowało również pobieranie pożytków cywilnych w postaci czynszu najmu wynajmowanych w pensjonacie pokoi.

W ocenie Sądu pozwanego uznać należało za posiadacza w złej wierze. Definicja złej wiary uzależniona jest bowiem od stanu świadomości posiadacza i wiąże się z powzięciem informacji, które racjonalnie oceniane powinny skłonić go do refleksji , że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza (por. wyrok SN z 11.08.2011r., I CSK 642/10, LEX nr 960517).

W ocenie Sądu dobrą wiarę pozwanego wyłącza fakt ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości faktu zajęcia jej w toku prowadzonego postępowania egzekucyjnego oraz faktu przyłączenia się powódki do egzekucji z nieruchomości – na kilka miesięcy przed zawarciem przez pozwanego umowy dzierżawy. Z tego względu pozwany miał możliwość powzięcia informacji o ograniczeniu dłużniczki w prawie dysponowania sporną nieruchomością i konieczności uzyskania stosownej zgody na wydzierżawienie nieruchomości, pod rygorem nieważności zawartej przez strony umowy. Wniosek ten jest uprawniony tym bardziej, że od czasu zawarcia przez pozwanego spornej umowy dzierżawy aż do lipca 2013r., a więc do czasu na który stan dobrej czy złej wiary posiadacza jest badany, upłynął okres ponad półtorej roku. W tym czasie doszło do zmiany właściciela spornej nieruchomości a także wytoczenia przez pozwanego przeciwko M. C. (3) powództwa o przywrócenie posiadania spornego obiektu (por.

post. k. 104-105 akt), które to fakty nie mogły pozostawać bez wpływu na stan wiedzy pozwanego co do okoliczności zawarcia spornej umowy dzierżawy oraz jej ważności.

W kwestii wysokości należnego powódce wynagrodzenia zważyć należało, że w przypadkach przewidzianych w przepisach art. 224 § 1 i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 kc wynagrodzenie to ustalane jest w oparciu o kwotę, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Innymi słowy wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Zakamycze 2001).

Ustalając wysokość należnego powódce wynagrodzenia sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania Z. T. albowiem była ona jasna i logiczna, została sporządzona przez osobę posiadającą stosowne uprawienia, zaś wynikające z niej wnioski biegły w sposób przekonujący uzasadnił. Ponadto opinia ta nie była przez żadną ze stron kwestionowana.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości w okresie od 01.07.2013r. do 30.09.2013r. biegły określił na kwotę 26 000 zł. Nawet więc przy uwzględnieniu dobrowolnej wpłaty pozwanego w wysokości 6.000 zł, dochodzone przez powódkę roszczenie w wysokości 6.000 zł zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Dlatego też orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481§1 kc w zw. z art. 455 kc. Zgodnie z regulacją art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty. „Niezwłocznie" nie oznacza przy tym „natychmiast", lecz w terminie realnym, uwzględniającym okoliczności miejsca i czasu oraz treść art. 354-355 k.c. (zob. wyrok SN z dnia 13.12.2006 r., II CSK 293/06, LEX nr 453147). Termin ten w sytuacjach typowych należy określić na 14 dni (por. także wyrok SN z dnia 28.5.1991 r., II CR 623/90, LEX nr 9056).

Faktury doręczone pozwanemu stanowiły wezwanie do zapłaty, jednak powódka nie przedłożyła dowodów ich doręczenia pozwanemu a tym samym nie wykazała daty ich otrzymania przez pozwanego, pomimo spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu tej kwestii (art. 6 kc). Z pisma pozwanego z dnia 17.09.2013r. (k. 48 akt) wynikało zaś, że pozwany faktury za miesiące lipiec i sierpień 2013r. na łączną kwotę 8.000 zł otrzymał najpóźniej w dniu 17.09.2013r. Uwzględniając 14 dniowy termin na dokonanie zapłaty, należało uznać, że roszczenie za wskazane miesiące stało się wymagalne z dniem 2.10.2013r. i dopiero od tej daty należne były powódce odsetki za opóźnienie w jego zapłacie.

Fakturę za miesiąc wrzesień 2013r. pozwany otrzymał zaś najpóźniej w dniu 14.10.2013r. (por. pismo pozwanego z dnia 14.10.2013r. – k. 51 akt), co przy uwzględnieniu 14 - dniowego terminu płatności skutkowało uznaniem, iż należność za ten miesiąc wymagalna stała się z dniem 29.10.2013r. i o tej daty należne były powódce odsetki za opóźnienie w jej zapłacie.

Z oświadczenia pełnomocnika powódki złożonego na rozprawie w dniu 02.07.2014r. (k.124 akt) wynikało zaś, iż z dochodzonej przez pozwanego kwoty 6.000 zł, kwota 4.000 zł stanowiła wynagrodzenie za miesiąc sierpień 2013r., zaś kwota 2.000 zł za miesiąc wrzesień 2013r. Dlatego też, zgodnie z tym co wyżej wskazano, odsetki od kwoty 4.000 zł zasądzono od dnia 2.10.2013r., zaś od kwoty od dnia 29.10.2013r.

Żądanie w części, w której powódka domagała się odsetek za okresy wcześniejsze, należało więc oddalić w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98§1 i 3 kpc.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę składały się: opłata od pozwu w wysokości 300 zł, zaliczka na biegłego – 1.500 zł oraz opłata skarbowa od pełnomocnictwa – 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 1.200

zł obliczone stosownie do § 6 ust.4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349 ze zm.)

O brakujących kosztach sądowych, na które składała się brakująca część wynagrodzenia biegłego w wysokości 1.846,25 zł (stanowiąca różnicę pomiędzy przyznanym mu wynagrodzeniem – 3.346,25 zł a zaliczką uiszczoną przez powódkę – 1.500 zł) orzeczono w stosunku do pozwanego na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) (punkt IV wyroku).