

Sygn. akt X GC 430/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2015r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy

w składzie

Przewodniczący SSO Barbara Przybyła

Protokolant Joanna Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu **17 lutego 2015r.** w Gliwicach

na rozprawie

z powództwa **Gminy G.**

przeciwko **J. B. (B.)**

o zapłatę

oddala powództwo.

SSO Barbara Przybyła

Sygn. akt X GC 430/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. B. kwoty 121.761,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 90.446,50 zł od dnia 1 maja 2014 r. oraz zasądzenie kosztów procesu tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie terenu położonego w G. przy ul. (...) w okresie od 1 kwietnia 2010 r. do 21 listopada 2013 r.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany korzystał

z nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) o powierzchni 782,79 m², stanowiącej jej własność. Pozwany wszedł w posiadanie tej nieruchomości na podstawie umowy z Syndykiem Masy Upadłości I. Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w upadłości, której przedmiotem była sprzedaż wiat magazynowych oraz wejście przez kupującego w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu pomieszczeń biurowo – magazynowych. Powódka zaznaczyła, że nie wyraziła zgody na zawarcie umowy najmu z pozwanym, w związku z czym uznała, iż pozwany korzystał

z nieruchomości bez tytułu prawnego i obciążała pozwanego należnościami za bezumowne korzystanie.

Ustosunkowując się do roszczenia powódki pozwany na rozprawie w dniu 17 lutego 2015 r. przyznał, iż zajmował teren należący do Gminy G., prowadząc na nim działalność gospodarczą, na podstawie umowy zawartej z Syndykiem Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w upadłości. Po zawarciu umowy z Syndykiem pozwany został wezwany do opuszczenia terenu w terminie trzech dni. Pozwany wskazał,

iż zmierzał do uregulowania kwestii zajmowania terenu poprzez zawarcie umowy najmu na okres około dwóch lat, aby mógł uregulować swoje sprawy.

Po okresie około trzech lat został zmuszony do opuszczenia zajmowanej nieruchomości.

Pozwany przyznał, iż nie regulował należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ze względu na brak środków.

Zakwestionował jednocześnie wysokość naliczanych należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w tym wysokość stosowanych stawek przez powódkę ponad kwotę 1,50 zł za metr kwadratowy powierzchni na miesiąc. Według pozwanego stawka 1,50 zł nie była zawyżona, gdyż wynikała z ustalanych przez powódkę stawek czynszów dzierżawnych.

Zdaniem pozwanego powódka naliczała wyższe stawki niż 1,50 zł za m², tj. 3 zł za m², a nawet 6 zł za m². Później zawyżone stawki były korygowane przez powódkę.

Sąd ustalił, co następuje.

W dniu 24 sierpnia 2009 r. powódka wypowiedziała I. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w upadłości umowę najmu lokalu użytkowego w G. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 30 września 2009 r. wobec zaległości czynszowych (dowód: pismo powódki – k. 13-14).

Powódka obciążyła pozwanego należnościami z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1 kwietnia 2010 r. do 21 listopada 2013 r. Początkowo zajmowaną powierzchnię powódka określała na 1.295,17 m², następnie, jako łącznie 800,39 m², dalej jako 782,79 m², by ostatecznie wskazać powierzchnię 547,953 m² (dowód: faktury VAT wraz z załącznikami – k. 15-89).

W dniu 14 kwietnia 2010 r. w wyniku przetargu pozwany zawarł z Syndykiem Masy Upadłości spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w upadłości umowę sprzedaży dwóch wiat magazynowych o konstrukcji stalowej o powierzchni 140 i 71,55 m² za cenę 25.000 zł oraz przejęcia przez kupującego praw najmu pomieszczeń biurowo – magazynowych usytuowanych w G. przy ul. (...) o powierzchni 1.176,16 m² (dowód: umowa – k. 10-11; zawiadomienie Syndyka – k. 12).

W dniu 29 kwietnia 2010 r. Syndyk Upadłości spółki (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w upadłości zwrócił się z prośbą do Zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. o przeniesienie praw z umowy najmu na nowego właściciela zorganizowanej części przedsiębiorstwa – pozwanego (pismo Syndyka – k. 12).

W dniu 22 czerwca 2010 r. powódka wezwała pozwanego do wydania lokalu użytkowego wraz z terenem do dnia 1 lipca 2010 r. (dowód: wezwanie o wydanie lokalu – k. 92-93).

W okresie od kwietnia do sierpnia 2010 r. pozwany zwracał się z prośbą do prezesa Zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. o odstąpienie od zobowiązania do opuszczenia zajmowanego terenu, rozłożenia zaległości na raty, uregulowania – na podstawie umowy dzierżawy – kwestii zajmowania gruntu przez pozwanego (dowód: pisma pozwanego – k. 90-91).

W dniach 1 i 6 lipca 2011 r. pozwany zdał powódce zajmowane wiaty magazynowe. Powierzchnia użytkowa wiat została określona na 169,51 m² i 107,80 m² (protokoły zdawczo-odbiorcze – k. 94-95).

W dniu 14 października 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty należności za bezumowne użytkowanie terenu w kwocie 112.514,40 zł (dowód: wezwanie do zapłaty – k. 97-100).

W dniu 21 listopada 2013 r. pozwany zdał powódce teren położony przy ul. (...), którego powierzchnia została określona na 211,55 m² („teren pod wiatami magazynowymi – przewiązkami”) i 782,79 m² („teren ogrodzony”) (dowód: protokół zdawczo-odbiorczy – k. 96).

W dniu 18 grudnia 2013 r. powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 117.329,13 zł (dowód: przesądowe wezwanie do zapłaty – k. 101-104).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone i wskazane powyżej dokumenty, uznając zgromadzony w ten sposób materiał dowodowy za wystarczający, a przeprowadzone postępowanie dowodowe za pozwalające na wyjaśnienie i rozstrzygnięcie sprawy i nie wymagające uzupełnienia.

Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność treści dokumentów, nie dopatrywał się też żadnych okoliczności, które pozwoliłyby na podważenie ich wiarygodności i dlatego uwzględnił fakty z nich wynikające w całości.

Sąd zważył, co następuje.

Bezspornym w sprawie okazało się, iż pozwany nigdy nie zawarł umowy najmu, dzierżawy z powódką, zajmował i korzystał bez tytułu prawnego z nieruchomości będącej własnością powódki. Oczywistym było także to, iż pozwany nie uiścił naliczonej przez powódkę należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wobec zarzutów pozwanego przedstawionych na rozprawie w dniu 17 lutego 2015 r., odnoszących się także do stawki przyjętej przez powódkę dla obliczenia należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości, istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia czy należność żądana przez powódkę w toku procesu była zasadna.

W myśl przepisu art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz rzeczy jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Poza sporem pozostawało to, że powódce przysługiwało co do zasady uprawnienie do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej rzeczy.

Sąd uznał jednak, iż powódka nie sprostала obowiązkowi wynikającym z przepisu art. 6 k.c. i nie wykazała zasadności swojego roszczenia.

Należy wskazać, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy i jego wysokość powinny być ustalane w oparciu o średnie stawki rynkowe. Wynagrodzenie, którego dochodzi powódka od pozwanego nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Zatem wynagrodzenie to powinno odpowiadać dochodowi jaki powódka mogłaby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, np. umowy najmu lub dzierżawy w postaci czynszu ustalanego według zasad rynkowych panujących w danym okresie na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego pozwanego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2014 r. o sygn. akt V ACa 940/13).

Zatem rzeczą powódki było wykazanie jakiego rodzaju powierzchnię zajmował pozwany bez tytułu prawnego, w jakim okresie i przede wszystkim jakie były średnie stawki rynkowe za te powierzchnie. W toku procesu powódka mogła dowodzić wysokość średnich stawek rynkowych zgłaszając wnioski

o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, posiadającego specjalistyczną wiedzę oraz stosującego zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 641/11). Powódka nie zgłosiła powyższego wniosku dowodowego, nie wykazała także tych wskazanych okoliczności w inny sposób.

Sam fakt wystawienia przez powódkę faktur VAT nie jest dowodem na okoliczność, iż należy jej się wynagrodzenie w takiej wysokości, jak wskazana w fakturach.

Należy nadmienić, że faktury VAT wystawione przez powódkę i żądanie na ich podstawie naliczonego podatku VAT należało uznać za niezasadne.

Charakter roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wyklucza uznanie za jego składnik podatku VAT. Zgodnie z przepisami art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Opodatkowanie jest niezależne od tego czy wymienione czynności zostały wykonane z zachowaniem warunków oraz form określonych przepisami prawa. Pozwany korzystał z rzeczy bez tytułu prawnego. Zatem, zdaniem Sądu, nie sposób uznać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy za należność choćby z tytułu świadczonej usługi. Brak więc podstaw do naliczania od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy podatku VAT i obciążania pozwanego tą stawką VAT, skoro nie miała miejsce ani dostawa towarów ani świadczenie usług.

Przedstawione przez powódkę dowody nie pozwalają także na ustalenie jaka była rzeczywista powierzchnia zajmowana przez pozwanego w poszczególnych okresach, to zaś warunkuje możliwość dokonania oceny zasadności powództwa.

Powódka twierdziła, że pozwany korzystał z nieruchomości w takim samym zakresie, jak spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G., która poprzednio miała z powódką zawartą umowę najmu. Ta umowa najmu nie została jednak złożona.

Z umowy zawartej przez Syndyka upadłej spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w upadłości – poprzedniego najemcy, z pozwanym wynika, że powierzchnia objęta umową zawartą z Syndykiem obejmowała powierzchnię 1.176,16 m². Tymczasem powódka wystawiała swoje faktury początkowo co do powierzchni 1.295,17 m². Te dowody nie pozwalają zatem ustalić jaka była początkowa powierzchnia zajmowana przez pozwanego bez tytułu prawnego.

Ponadto z protokołów odbioru wynika, że zakresem użytkowania były objęte zarówno lokale użytkowe, jak i „teren ogrodzony”, co wynika np. z protokołu z 21 listopada 2013 r. (k. 96)., co dodatkowo wymaga ustaleń dotyczących wysokości wynagrodzenia. nie sposób ustalić z jakich przyczyn powód przyjął jednolitą stawkę za metr kwadratowy powierzchni zarówno co do lokali użytkowych jak i terenu ogrodzonego, przy uwzględnieniu wyżej opisanych zastrzeżeń, co do sposobu ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. .

Z kolei odnośnie do zajmowanej powierzchni, wedle treści faktur największa zajmowana powierzchnia wynosiła 1.295,17 m². (a według umowy pozwanego z syndykiem obejmowała powierzchnię 1.176,16 m²).

Według pierwszego protokołu zdawczo-odbiorczego z 1 lipca 2011 r. (k. 94) pozwany wydał powódce lokale o powierzchni 169,51 m², a zatem powierzchnia zmniejszyłaby się do wartości 1.126,21 m². Gdyby natomiast odjąć zajmowaną powierzchnię lokali wydanych na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z 6 lipca 2011 r. (k. 95) tj. 107,80 m² zajmowana przez pozwanego powierzchnia zmniejszyłaby się do 1.018,41 m². Tymczasem powódka wyliczyła powierzchnię zajmowaną na 782,79 m².

Przedstawiane dowody nie pozwalały zatem na ustalenie powierzchni jaką rzeczywiście pozwany zajmował co do wielkości, ale także rodzaju powierzchni, przedmiotu bezumownego korzystania - czy był to teren nieogrodzony, ogrodzony, czy też bezumowne korzystanie dotyczyło określonych pomieszczeń, lokali użytkowych, jeśli tak to w jakich częściach,

w jakim zakresie był to teren niezabudowany. Brak było zatem możliwości ustalenia jaką część obejmowały powierzchnie dotyczące lokali, a jaką powierzchnia terenu, niezależnie od tego, że nie wykazano wysokości przyjetego wynagrodzenia za metr kwadratowy.

Należało zatem stwierdzić, iż przedstawione przez powoda dowody pozwalają na ustalenie wielkości powierzchni w poszczególnych okresach oraz ich rodzaju co uniemożliwiało dostosowanie do nich określonych stawek rynkowych, których zasadność, co do wysokości i tak nie została wykazana przez powódkę.

Powódka nie podjęła nawet próby wykazania jakie występują średnie stawki rynkowe z tytułu najmu, dzierżawy powierzchni tego rodzaju z jakich korzystał pozwany. Powódka ograniczyła się jedynie do złożenia swoich faktur VAT wielokrotnie korygowanych, których wystawienie było bezzasadne, wobec twierdzeń iż strony nie łączyła umowa.

W tej sytuacji twierdzenia powódki co do należnego jej wynagrodzeń z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy, znajdującego uzasadnienie co do zasady w treści art. 224§2 w związku z art. 225 kc.

W związku z powyższym Sąd oddalił powództwo, jako nieudowodnione.

SSO Barbara Przybyła