

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 lutego 2014 roku pełnomocnik powoda Gminy S. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółka Akcyjna na rzecz powoda kwoty 26.322,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma pełnomocnik powoda wskazał, iż Gmina S. jest właścicielem działki położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej nr geodezyjnym (...)(uprzednio (...)). Na podstawie umowy dzierżawy z dnia 6 maja 1997 roku, zawartej na okres 15 lat, pozwany dzierżawił część działki ((...) m⁽²⁾) oznaczonej nr geodezyjnym (...). Jednocześnie pozwany zobowiązany był do usunięcia z gruntu rzeczy będących jego własnością w terminie 60 dni od dnia wygaśnięcia umowy. Pismem z dnia 18 lipca 2012 roku Burmistrz S. wskazał, iż w razie nieaneksowania umowy dzierżawy wzywa (...) Spółka Akcyjna do opróżnienia nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...)(uprzednio (...)) w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma. Pismem z dnia 10 sierpnia 2012 roku pozwany nie wyraził zgody na podpisanie przedstawionego przez powoda aneksu do umowy z dnia 6 maja 1997 roku. Wskazany w umowie okres dzierżawy nie został przedłużony z uwagi na brak porozumienia co do wysokości czynszu dzierżawnego, tym samym umowa wygasła z dniem 6 maja 2012 roku. Pozwany korzystał z przedmiotu umowy – odmawiając jej dobrowolnego wydania, do dnia 12 sierpnia 2013 roku. Pismem z dnia 23 sierpnia 2012 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty 8.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres 4 miesięcy. W ocenie strony powodowej wynagrodzenie, jakie powód mógłby uzyskać, gdyby oddał przedmiotową nieruchomość do odpłatnego korzystania wynosiłoby 2.000 zł miesięcznie. Z uwagi na powyższe powód w niniejszym postępowaniu dochodzi kwoty 26.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 6 lipca 2012 roku do dnia 6 sierpnia 2013 roku oraz kwota 322,58 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od dnia 7 sierpnia do dnia 12 sierpnia 2013 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczy z dnia 21 marca 2014 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 28 marca 2014 roku, Sąd Rejonowy orzekł, iż (...) S.A. z siedzibą w W. powinien zapłacić na rzecz powoda kwotę 26.322,58 zł wraz z 13% odsetek ustawowych w stosunku rocznym od dnia 4 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.729,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieść w tymże terminie sprzeciw.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 11 kwietnia 2014 roku pełnomocnik pozwanego wniósł o uchylenie nakazu zapłaty w całości i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Przyznał, iż po wygaśnięciu umowy Gminie S. przysługiwały należności za następujące okresy: III i IV kwartał 2012 roku, I i II kwartał 2013 roku, 1 lipca – 12 sierpnia 2013 rok. Wynagrodzenie z tytułu korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie II kwartału 2012 roku objęte zaś było wystawiona przez Gminę S. fakturą VAT z dnia 3 kwietnia 2012 roku nr (...), wystawioną na kwotę 1090,95 zł. Zakwestionował przy tym wysokość należnego powodowi czynszu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. W ocenie strony pozwanej wynagrodzenie za powyższe okresy określone powinno być na tożsamym poziomie jak w zawartej między stronami umowie z dnia 6 maja 1997 roku, tj. za okres III kwartału roku 2012 w wysokości 1.109,49 zł, za okres IV kwartału 2012 roku – 1.123,91 zł, za okres I kwartału 2013 roku – 1.123,91 zł, za okres II kwartału 2013 roku – 1.128,41 zł, zaś za okres od dnia 1 lipca do dnia 12 sierpnia 2013 roku w wysokości 528,46 zł. (...) Spółka Akcyjna podała jednocześnie, iż z uwagi na powyższe przelała na rzecz Gminy S. – w okresie od dnia 16 kwietnia 2013 roku do dnia 11 kwietnia 2014 roku - łącznie kwotę 5.014,18 zł. Swoje stanowisko podtrzymywał w toku całego postępowania.

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik powoda w piśmie z dnia 30 kwietnia 2014 roku potwierdził fakt dokonania przez pozwanego płatności na łączną kwotę 5.014,18 zł i w tym zakresie cofnął powództwo, wnosząc o jego umorzenie

co do powyższej części. Jednocześnie wskazał, iż z uwagi, iż zastosowane przez (...) Spółka Akcyjna tytuły przelewów nie pozwalały na zidentyfikowanie czego dotyczyły. W pozostałym zakresie powództwo podtrzymał.

Podczas rozprawy w dniu 8 grudnia 2014 roku pełnomocnik powoda cofnął ponadto powództwo co do kwoty 5.760,14 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia oraz wniósł o umorzenie postępowania w tym zakresie. W pozostałej części – tj. co do kwoty 15.548,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz co do kosztów postępowania - powództwo podtrzymał.

Sąd ustalił, co następuje:

W wyniku przekształcenia uchwałą z dnia 1 lipca 2011 roku spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. powstała spółka (...) S.A. z siedzibą w W. (k. 7 – 12).

Zarząd Gminy i Miasta S. zawarł z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 6 maja 1997 roku w S. umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej o pow. (...) m⁽²⁾, stanowiącej część nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...) oznaczonej nr geodezyjnym (...) - na okres 15 lat. Strony ustaliły wówczas wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 1.000 zł kwartalnie – waloryzowaną w okresach kwartalnych w oparciu o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS na koniec kwartału poprzedzającego dany okres płatności. Czynsz za niepełny okres płatności miał być naliczany proporcjonalnie do czasu trwania dzierżawy. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zobowiązana była do usunięcia z dzierżawionej nieruchomości rzeczy będących jego własnością lub będących w jego posiadaniu i przywrócenia terenu do stanu sprzed rozpoczęcia prac budowlanych w terminie 60 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Powyższa umowa wygasła w dniu 6 maja 2012 roku (k. 15 – 17). Bezsprzecznie było, iż we wskazywanym w pozwie okresie, tj. od dnia 6 maja 2012 roku do dnia 12 sierpnia 2013 roku pozwany korzystał z uprzednio dzierżawionej nieruchomości bez tytułu prawnego.

W dniu 3 kwietnia 2012 roku powód wystawił z tytułu czynszu za działkę fakturę VAT nr (...) na kwotę 1090,95 zł netto (1341,86 zł brutto), wskazując jako nabywcę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (k. 57). Pismem z dnia 26 kwietnia 2012 roku Burmistrz S. poinformował (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., iż nie wyraża zgody na przedłużenie okresu dzierżawy na dotychczasowych warunkach, zaś dalsze wydzierżawienie nieruchomości możliwe jest w przypadku ustalenia czynszu dzierżawnego na kwotę 2.000 zł miesięcznie + podatek VAT. Wskazał jednocześnie, iż przedmiot dotychczasowej dzierżawy został wydzielony w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości położonej w S., oznaczonej nr geodezyjnym (...) i stanowi obecnie nieruchomość oznaczoną nr geodezyjnym (...) (k. 13 - 14). Następnie propozycję zawarcia umowy ponowił pismem z dnia 18 lipca 2012 roku, przesyłając jednocześnie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. podpisany przez Burmistrza S. aneks z dnia 6 maja 2012 roku do umowy z dnia 6 maja 1997 roku. W przedmiotowym piśmie wezwał ponadto (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. – w przypadku niepodpisania aneksu - do opróżnienia nieruchomości w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma (k. 19 – 21). W piśmie z dnia 23 sierpnia 2012 roku Burmistrz S. – w związku z odmową podpisania aneksu z dnia 6 maja 2012 roku – wezwał (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. do zapłaty odszkodowania w wysokości 8.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez okres 4 miesięcy (k. 22 – 23). W okresie od dnia 16 kwietnia 2013 roku do dnia 11 kwietnia 2014 roku przelał na rachunek Urzędu Miasta i Gminy S. kwotę 5.014,18 zł (k. 58 – 61).

Pismem z dnia 18 lipca 2013 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w S. został zawiadomiony o zakończeniu rozbiórki stacji bazowej telefonii cyfrowej sieci (...) położonej w S. na nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) (k. 24).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 203 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. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Strona powoda przed rozpoczęciem rozprawy - w piśmie z dnia 30 kwietnia 2014 roku - cofnęła powództwo co do kwoty 5.014,18 zł, a następnie podczas rozprawy w dniu 8 grudnia 2014 roku co do kwoty 5.760,14 zł wraz z zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie. W ocenie Sądu

cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie nie było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego ani nie zmierzało do obejścia prawa. Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd w pkt II sentencji wyroku umorzył postępowanie w powyższym zakresie.

Stosownie do art. 224 k.c. i 225 k.c. samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze, jak również samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z nieruchomości.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż w okresie objętym powództwem – tj. od dnia 6 maja 2012 roku do dnia 12 sierpnia 2013 roku, pozwany, mimo wiedzy o wygaśnięciu umowy dzierżawy i braku tytułu uprawniającego do dalszego korzystania z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej nr geodezyjnym(...), posiadał (w złej wierze) ww. nieruchomość. Tym samym niewątpliwym, a zarazem niekwestionowanym przez stronę pozwaną było, iż spółka (...) S.A. z siedzibą w W. zobowiązana jest do zapłaty Gminie S. wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie powyższe okoliczności przyznane znalazły potwierdzenie w zebranych w niniejszej sprawie materiale dowodowym. Dlatego też roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z należącej do niej nieruchomości przez pozwaną uzasadnione było treścią art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Przedmiotem sporu była natomiast kwestia wysokości należnego odszkodowania. Dokonując ustaleń w tym zakresie Sąd podzielił pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 roku (sygn. II CR 208/75, LEX nr 7707), iż właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Jeżeli chodzi o korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, to w ocenie Sądu najbardziej miarodajna jest stawka rynkowa czynszu dzierżawy za nieruchomość niezabudowaną o pow. (...)m² położoną w S. przy ul. (...) w przypadku przeznaczenia nieruchomości pod dzierżawę dla stacji bazowej telefonii komórkowej.

W pisemnej opinii sporządzonej dla celów niniejszego postępowania biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości W. H. wskazał, iż rynek gruntów dzierżawionych pod stacje bazowe jest rynkiem specjalistycznym, w którym na czynsz dzierżawy wpływa w szczególności położenie w stosunku do zapotrzebowania sieci stacji bazowych, wysokość terenu, wielkość dzierżawionego terenu (przy czym nie przekracza ona z reguły 500m²), dojazd do nieruchomości, dostęp do sieci energetycznej. Po dokonaniu analizy rynku lokalnego – w tym po zapoznaniu się z warunkami pięciu umów dzierżawy pod stacje bazowe – biegły ustalił średnią wartość miesięcznego czynszu na datę aktualna na poziomie 1575 zł. Wskazał jednocześnie, iż w ostatnich latach notuje się wyłącznie wzrost czynszu o poziom inflacji. Z uwagi na powyższe W. H. wskazał, iż po zastosowaniu wskaźników wzrostu cen i usług zgodnie z publikacjami GUS (na poziomie 3,7% w 2012 roku i 0,9 % w 2013 roku) w 2012 roku wynosi 1505,26 zł, zaś w roku 2013 – 1560,95 zł (k. 102 – 111).

Zdaniem Sądu w powyższej opinii biegły w sposób fachowy, profesjonalny, rzetelny i przekonujący zaprezentował ustalenia niezbędne do orzekania o przedmiocie niniejszego postępowania; prezentowane przez niego sposoby dojścia do zamieszczonych w opinii ustaleń i wniosków nie budzą żadnych zastrzeżeń Sądu co do zgodności tych procesów z zasadnymi logiki (logicznego rozumowania), źródeł poznania i doświadczenia życiowego, jak również pod względem fachowości i rzetelności. Wskazać jednocześnie należy, iż biegły w sposób pełny i wyczerpujący w opinii uzupełniającej odpowiedział na wszelkie zarzuty zgłoszone przez stronę pozwaną.

W oparciu o powyższe Sąd ustalił, iż należne powódce jednorazowe wynagrodzenie za okres od dnia 6 maja 2012 do 12 sierpnia 2013 roku wynieść powinno 23.258,70 zł. Na powyższą kwotę składa się wynagrodzenie za w wysokości 1249,32 zł za okres od dnia 6 maja do dnia 31 maja 2012 roku (0,83 mieś. x 1505,20 zł), w wysokości 10.536,40 zł za okres od dnia 1 czerwca do dnia 31 grudnia 2012 roku (7 mieś. x 1505,20 zł), w wysokości 10.926,65 zł za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 lipca 2013 roku (7 mieś. x 1560,95 zł) oraz w wysokości 546,33 zł od dnia 1 sierpnia do dnia 12 sierpnia 2013 roku (0,35 mieś x 1560,95zł). Kwota powyższa podlegała obniżeniu o kwoty uiszczone przez stronę pozwaną przed wydaniem rozstrzygnięcia, przyznane przez stronę powodową, tj. o kwotę 5.014,18 zł

oraz o nadpłatę czynszu dzierżawnego wynikającą z faktury VAT nr (...) (0,6 x 1090,95 zł = 654,57 zł), tym samym należne wynagrodzenie wynosiło kwotę 17.589,95 zł. Mając na uwadze, iż dochodzona końcowo kwota 15.548,26 zł nie przekracza należnego powodowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania, Sąd zasądził od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz powoda Gminy S. powyższą kwotę w całości.

Na marginesie zauważyć należy, iż niezwrócenie przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę w terminie wskazanym w umowie narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy, a tym samym stwarza obowiązek naprawienia wynikłej szkody na podstawie art. 471 k.c.. W niniejszej jednak sprawie powódka, jako podstawę roszczenia, zarówno w pozwie, jak i dalszych pismach procesowych, wskazywała jedynie na bezumowne korzystanie przez pozwaną z należącej do powódki nieruchomości, nie podnosiła natomiast poniesienia szkody i związku pomiędzy działaniem pozwanego a szkodą. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, iż powódka dochodzi wyłącznie roszczeń opartych na art. 224 k.c. i art. 225 k.c.

Orzekając o odsetkach Sąd zważył, iż stosownie do treści art. 481 § 1 k.c., w przypadku gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli zaś stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Termin spełnienia świadczenia w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa art. 455 k.c., który wiąże ten termin z wezwaniem dłużnika do jego wykonania. Niewątpliwie za takie wezwanie uznać należy wystąpienie z powództwem w sprawie niniejszej. Z uwagi na powyższe Sąd uwzględnił również żądanie w zakresie odsetek.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia, stosownie do wyniku sprawy. W niniejszym postępowaniu strona powodowa pierwotnie dochodziła roszczeń o łącznej wartości 26.322,58 zł, zasądzona została kwota 15.548,26 złotych, stanowiąca 59% wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu (art. 100 kpc), strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, a zatem powód w 41%, a pozwany w 59%.

W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd nie podzielił argumentacji strony powodowej, iż koszty postępowania w zakresie związanym z roszczeniem cofniętym obciążać powinny pozwanego. Zauważyć bowiem należy, iż cofnięcie powództwa nastąpiło już po wydaniu nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i po złożeniu do tegoż nakazu sprzeciwu przez stronę pozwaną. Jednocześnie, w ocenie Sądu, nie zasługiwał na uwzględnienie podnoszony przez powoda argument braku możliwości powzięcia informacji, co do długu, na poczet którego pozwany dokonywał wpłat – zasady zaliczania spełnionych świadczeń określa bowiem art. 451 k.c. Nie sposób również uznać, iż za przeniesieniem odpowiedzialności za wynik procesu na pozwanego przemawiać powinno częściowe cofnięcie roszczenia po przeprowadzeniu wnioskowanego przez stronę pozwaną dowodu z opinii biegłego.

Łącznie koszty postępowania poniesione przez strony wyniosły 6.751 zł. Do kosztów poniesionych przez stronę powodową zaliczono: opłatę sądową w wysokości 1.317 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 złotych. Z kolei pozwany poniósł koszty procesu obejmujące zaliczkę na poczet opinii biegłego w wysokości 600 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 złotych i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego stron została ustalona na podstawie § 6 pkt 5 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. z 2013 roku, poz. 490).

Powoda, zgodnie z podaną zasadą, powinny obciążać koszty w kwocie 2767,91 złotych ((...) x 41%), zaś pozwanego - w kwocie 3983,09 złotych ((...) x 59%), tym samym stronie powodowej należy się zwrot kwoty 970,69 złotych, którą Sąd zasądził na jego rzecz od pozwanego na podstawie art.100 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

Z uwzględnieniem relacji, w jakiej powód utrzymał się ze swoim roszczeniem, a pozwany z obroną, stosownie do wskazanego wyżej art. 100 k.p.c. na strony został włożony obowiązek zwrotu poniesionych tymczasowo przez Skarb

Państwa wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego, tj. na powoda co do kwoty 491,12 zł, zaś od pozwanego 708,74 zł.