

Sygn. akt I C 149/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Włodarczyk

Protokolant: Ewa Lenartowicz

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2016 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. L. (1) i M. L. (2)

przeciwko pozwanej (...) spółce z o.o. w Z.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) spółki z o.o. w Z. na rzecz powodów M. i M. małżonków L. kwotę 62.730 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset trzydzieści złotych) z ustawowymi odsetkami: od kwoty 20.910 zł (dwadzieścia tysięcy dziewięćset dziewięć złotych) od dnia 10 kwietnia 2012r do dnia 7 kwietnia 2015r, od kwoty 20.910 zł (dwadzieścia tysięcy dziewięćset dziewięć złotych) od dnia 10 maja 2012r do dnia 7 kwietnia 2015r, od kwoty 20.910 zł (dwadzieścia tysięcy dziewięćset dziewięć złotych) od dnia 10 czerwca 2012r do dnia 7 kwietnia 2015r;
2. zasądza od pozwanej (...) spółki z o.o. w Z. na rzecz powodów M. i M. małżonków L. ustawowe odsetki od dnia 7 kwietnia 2015r do dnia 31 grudnia 2015r i ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r do dnia zapłaty naliczane od ustawowych odsetek zasądzonych w punkcie 1 sentencji wyroku;
3. zasądza od pozwanej (...) spółki z o.o. w Z. na rzecz powodów M. i M. małżonków L. kwotę 380.233 zł (trzysta osiemdziesiąt tysięcy dwieście trzydzieści trzy złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 16.07.2015r do dnia 31 grudnia 2015r i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r do dnia zapłaty od kwoty 225.910 zł (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset dziewięć złotych) oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 października 2016r do dnia zapłaty od kwoty 154.323 zł (sto pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote)
4. oddala powództwo w pozostałej części;
5. zasądza od pozwanej (...) spółki z o.o. w Z. na rzecz powodów M. i M. małżonków L. kwotę 29.434,82 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 102,22 zł (sto dwa złote dwadzieścia dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
7. nakazuje ściągnąć od powodów M. i M. małżonków L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie z zasądzonych na rzecz powodów roszczenia kwotę 20,18 zł (dwadzieścia złotych osiemnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygnatura akt I C 149/15

UZASADNIENIE

Powodowie M. L. (1) i M. L. (2) w pozwie z dnia 7.04.2015r wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z o.o. w Z. kwoty 62.730 zł tytułem czynszu najmu nieruchomości zabudowanej halą produkcyjną, mieszczącej się w Z. przy ulicy (...), za miesiące marzec, kwiecień i maj 2012r z ustawowymi odsetkami od kwoty 20.910 zł od dnia 10 kwietnia 2012r do dnia wniesienia pozwu, od kwoty 20.910 zł od dnia 10 maja 2012r do dnia wniesienia pozwu, od kwoty 20.910 zł od dnia 10 czerwca 2012r do dnia wniesienia pozwu. W tym zakresie jako podstawę żądania powodowie wskazali § 5 umowy najmu z 16.02.2005r. W punkcie 2 żądania wnieśli o zasądzenie na podstawie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 230 kc solidarnie na ich rzecz kwoty 225.910 zł stanowiącej 1/3 wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 czerwca 2012r do 31 grudnia 2014r. W pkt 3 żądania na podstawie art. 481 kc wnieśli o zasądzenie odsetek od sum wszystkich kwot żądania z pkt 1-2 od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że powód wraz z D. K. (1) i K. B. (1) są współwłaścicielami nieruchomości, co do której w dniu 16.02.2005r zawarli z pozwaną umowę najmu, modyfikowaną siedmiokrotnie aneksami. Czynsz najmu w umowie został opisany jako świadczenie podzielne, płatne w kwotowo wskazanej wysokości na rzecz każdego z wynajmujących. Powódka M. L. (2) nie była stroną tej umowy, ale udział powoda we własności nieruchomości należy do majątku wspólnego małżonków. Wierzytelność z tytułu czynszu należy także do majątku wspólnego małżonków – art. 31 § 1 pkt 2 k.r.iop. W dniu 23 kwietnia 2012r pozwana chciała przekazać wynajmującym nieruchomość. Powód nie podpisał jednak protokołu zdawczo – odbiorczego, ponieważ nieruchomość nie była uprzątnięta na zewnątrz hali i wewnątrz, w hali znajdowały się pracujące maszyny i urządzenia pozwanej. Umowa najmu została rozwiązana z dniem 31.05.2012r. Po tej dacie pozwana nadal pozostawała w posiadaniu nieruchomości. Do końca 2012r pozwana prowadziła na nieruchomości działalność gospodarczą. Dowodzą tego zdjęcia i filmy nakręcone przez powoda w dniach 20.06.2012, 3.09.2012, 8.10.2012, 11.12.2012, na których widać czynną linię technologiczną do malowania i odtrawiania profili oraz włączoną aparaturę kontrolno – pomiarową. O prowadzeniu działalności gospodarczej świadczy także znaczne zużycie prądu i gazu. Pozwana także w latach 2013-2014 nieprzerwanie posiadała nieruchomość. Posługiwała się jej adresem w postępowaniach sądowych, wskazując, że jest to adres korespondencyjny. Pod tym adresem pozwana okazywała powodowi dokumentację korporacyjną, w oparciu o art. 212 ksh. Pozwana ubezpieczała także halę produkcyjną jeszcze w 2014r. W roku 2015r pozwana wzywała powoda do zwrotu kosztów remontu hali.

Uzasadniając poszczególne roszczenia powodowie wskazali, że jeśli chodzi o czynsz najmu, to z uwagi na treść art. 688 kc, minimalny termin wypowiedzenia umowy wynosi 3 miesiące. Powód otrzymał wypowiedzenie umowy najmu w dniu 1.02.2012r, zatem umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31.05.2012r. Powód wskazał także, że w żądaniu dokonał kapitalizacji odsetek w rozumieniu art. 482 § 1 kc.

Odnosząc się do zarzutu, że powodowie nie mają legitymacji czynnej, ponieważ nie uzyskali zgody większości współwłaścicieli na dochodzenie roszczeń w stosunku do pozwanej, powodowie wskazali, że dochodzone należności są podzielne, więc taka zgoda jest zbędna.

Po wydaniu opinii przez biegłego K. S., powodowie zmienili żądanie i wnieśli o zasądzenie zamiast kwoty 225.910 zł, żądanej w pkt 2 pozwu, kwoty 467.686,59 zł. Od rozszerzonej części powództwa tj. od kwoty 241.776,59 zł wnieśli o zasądzenie odsetek od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazali, że nie uległa zmianie podstawa faktyczna żądania. Zmiana powództwa wynika wyłącznie z określenia wysokości wynagrodzenia w opinii biegłego. Wynagrodzenie to w 1/3 części to 380.233 zł. Do tej kwoty powodowie doliczyli podatek VAT – 87.453,59 zł, daje to w sumie kwotę 467.686,59 zł.

Pozwana (...) spółka z o.o. w Z. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu wg norm przepisanych. Pozwana wskazała, że powód od daty 23.04.2012r nie podjął żadnej czynności w celu „odzyskania” nieruchomości, rzekomo nie wydanej w dniu 23.04.2012r. Pomimo wniosku o oddalenie powództwa w całości, pozwana przyznała, że termin wypowiedzenia był 3 miesięczny, przy czym umowa uległa rozwiązaniu z końcem kwietnia 2012r. Żądanie zapłaty zaległego czynszu jest więc zasadne, ale tylko za miesiące marzec i kwiecień 2012,

niezasadne jest za maj 2012. Wypowiedzenie odniosło bowiem skutek na datę 31.01.2012r. Pozwana wyraziła opinię, iż skoro wypowiedzenie wysłano dla powoda 20.01.2012r to jest niemożliwe by pozwany korespondencję odebrał dopiero 1.02.2012r. Pozwana zaprzeczyła aby po dacie 23.04.2012r prowadziła jakąkolwiek działalność produkcyjną lub administracyjno – biurową na nieruchomości, zaprzeczyła by władała nią. Wszelka działalność została bowiem przeniesiona na ulicę (...) w Z.. Pozwana powołała się na wysokość opłat za energię, która za miesiące styczeń – marzec 2012 wynosiła za każdy miesiąc prawie lub ponad 35.000 zł. Spadek nastąpił w kwietniu 2012r, kiedy tylko przez część miesiąca prowadzono produkcję, potem regulowano tylko opłaty stałe. Pozwana przyznała, że w roku 2012 ponosiła koszty ochrony obiektu, przy czym do końca kwietnia rozliczane były za godzinę pracy ochrony, od maja zaś ryczałtowo po 100 zł miesięcznie. Pozwana wskazała, że opłaty telefoniczne były regulowane tylko do końca kwietnia 2012r. Pozwana regulowała opłaty za gaz w 2012r, ale do końca kwietnia wynosiły co miesiąc ponad 11.000 zł, do końca maja 6.439,46 zł, a w kolejnych miesiącach raz prawie 3.000 zł, potem od około 1.000 zł do ok. 1.500 zł. Spółka regulowała także opłaty za wodę i ścieki, przy czym do czerwca 2012r opłaty te wynosiły od maksymalnie 1.255,39 zł do min. 674,89 zł. W kolejnych miesiącach z reguły nie przekraczały 300 zł. Za dostawy energii cieplnej spółka płaciła do 31.07.2012r.

Fakt zawierania umów ubezpieczenia obiektu hali przez pozwaną spółką wytłumaczyła tym, że powód od 23.04.2012r nie interesował się losami nieruchomości, spółka, której udziałowcami są pozostali współwłaściciele, zdecydowała się nie pozostawiać nieruchomości niezabezpieczonej. Dlatego też spółka zdecydowała się ponosić koszty ochrony nieruchomości i sprzątania.

Fakt wykorzystywania hali do przechowywania środków trwałych spółki w postaci zdemontowanej linii technologicznej do malowania profili aluminiowych pozwana wyjaśniła tym, że w kwietniu 2012r spółka zleciła K. B. (1) przechowywanie tego środka trwałego i poszukiwanie nabywcy oraz udostępnianie go potencjalnym nabywcom by mogli go obejrzeć.

Fakt udostępniania powodowi dokumentacji spółki przy ulicy (...), pozwana wyjaśniła w ten sposób, że zarząd spółki podjął taką decyzję, aby uniknąć zarzutów co do nierównego traktowania współników.

Fakt wskazywania jako adresu dla doręczeń ulicy (...) pozwana oceniła jako bez znaczenia, ponieważ zleciła operatorowi pocztowemu by wszelką korespondencją kierowaną na ten adres była przekazywana na ulicę (...) w Z..

Pozwana zarzuciła także, że powodowie nie mają legitymacji czynnej w tym procesie, ponieważ żądanie zapłaty czynszu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stanowi czynność zwykłego zarządu, a więc konieczna jest zgoda większości współwłaścicieli- aby można ich było skutecznie dokonać. D. K. (1) i K. B. (1) nie wyrazili zgody na wytoczenie powództwa i dochodzenie od pozwanej należności, więc powództwo powinno być oddalone.

1. Ustalenia faktyczne.

W sprawie niesporne jest, że w dniu 16.05.2005r pomiędzy wynajmującymi M. L. (1), K. B. (1), D. K. (1), a (...) spółką z o.o. w Z. jako najemcą, została zawarta umowa najmu nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), którą opisano jako działkę gruntu o pow. 6.915 metrów kwadratowych z halą o powierzchni 2.960 metrów kwadratowych. Miesięczny czynsz ustalono wówczas na kwotę po 10.000 zł + VAT, płatny dla każdego z wynajmujących z osobna. Czynsz miał być płatny na podstawie wystawianych przez każdego z wynajmujących faktur VAT, miano je wystawiać ostatniego dnia miesiąca, z datą płatności przypadającą na dzień wystawienia faktury- § 5. Umowę zawarto na czas nieokreślony. W umowie najmu zastrzeżono jedno miesięczny termin jej wypowiedzenia, z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego - § 9. Umowa najmu była 7 – krotnie aneksowana. Aneksiem z dnia 2.01.2006r zmieniono wysokość czynszu obniżając go do 1.500 zł + VAT dla każdego z wynajmujących, z uwagi na zezwolenie najemcy na rozbudowę hali o magazyn wysokiego składowania. Aneksiem z dnia 28.02.2007r czynsz najmu od 1.04.2007r podwyższono do kwoty po 3.500 zł + VAT. Kolejnymi aneksami podwyższano czynsz najmu, dochodząc w aneksie z dnia 1.12.2007r obowiązującym od dnia 1.01.2008r, do stawki po 17.000 zł + VAT dla każdego z wynajmujących.

Wskazano wówczas, że czynsz będzie płatny na podstawie faktur VAT wystawianych ostatniego dnia miesiąca w terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury.

(dowód: umowa najmu –k. 15-18, aneksy do umowy najmu –k.19-32)

Niesporne jest także to, że w dniu 20.01.2012r prokurent pozwanej spółki wystosował do powoda pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia na dzień 29.02.2012r. Powód w dniu 27.02.2012r wystawał pismo do prokurenta pozwanej, informując, że wypowiedzenie otrzymał 1.02.2012r, odnosi więc ono skutek na dzień 29.02.2012r. Wskazał także, że umowa najmu ulegnie rozwiązaniu z upływem 3 miesięcy, czyli z dniem 31.05.2012r. W dniu 23.04.2012r w obecności prokurenta pozwanej C. D., powoda oraz K. B. (1) doszło do spotkania na wynajmowanej nieruchomości w celu protokolarnego jej zwrócenia. Przygotowano protokół zdawczo odbiorczy. Protokół podpisał prokurent spółki i K. B.. Powód odmówił podpisania protokołu. W piśmie z 24.04.2012r wskazał przyczyny odmowy. Wskazał, że nieruchomość nie była przygotowana do zwrotu. W hali znajdowały się maszyny i urządzenia należące do spółki, na zewnątrz były śmieci. W piśmie tym powód zażądał też usunięcia naniesień poczynionych przez pozwaną na podstawie art. 676 kc.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu –k. 33, pismo powoda z 27.02.2012r-k. 34, protokół zdawczo odbiorczy –k. 36-39, pismo powoda z 24.04.2012r-k. 40-41)

Niesporne jest również, że powód w dniach 30.03.2012r, 30.04.2012r i 30.05.2012r wystawił 3 faktury VAT spółce (...), każdą na kwotę 20.910 zł tytułem czynszu najmu za marzec, kwiecień i maj 2012r.

(dowód: faktury VAT z dowodami nadania –k. 68-70)

Sporne w sprawie były to kiedy powodowi doreczono wypowiedzenie umowy najmu, czy w dniu 23.04.2012r doszło do skutecznego zwrotu wynajmowanej nieruchomości, czy po dacie 23.04.2012r nieruchomość nadal była we władaniu pozwanej, oraz jaka jest wysokość ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W tym zakresie poczyniono opisane niżej ustalenia.

Wypowiedzenie umowy najmu powód otrzymał 1.02.2012r. W dniu 23.04.2012r spółka nie zwróciła wynajmowanej nieruchomości i nie zaprzestała działalności gospodarczej w hali przy ulicy (...), choć ograniczyła jej zakres. Do końca 2012r procesy technologiczne były jeszcze realizowane w hali. Potem pozostawiono tam urządzenia lakierni i wyposażenie biurowe. Powodowi nie wydano kluczy do hali. Na zdjęciach wykonanych w dniu 23.04.2012r widać, że teren wokół hali nie został uprzątnięty, od strony zachodniej i północnej znajdowały się liczne pojemniki z odpadami poprodukcyjnymi. Wnętrze hali także nie zostało uprzątnięte. W magazynie wysokiego składowania znajdowały się elementy aluminiowe. W hali montażowej znajdowali się pracownicy, w hali pozostały przedmioty należące do pozwanej. W malarni znajdowały się maszyny służące do malowania profili. Stan ten nie uległ zmianie w dniu 20.05.2012r co także uwidoczniono na zdjęciach. Teren wokół hali nie został uprzątnięty, wewnątrz znajdowały się te same rzeczy opisane wyżej. Podobnie w dniu 11.06.2012r i 19.06.2012r oraz 20.06.2012r i 25.06.2012r nadal teren wokół hali służył jako składowisko odpadów. Wewnątrz hali nadal znajdowały się profile aluminiowe. Profile były przygotowane do odtrawiania. W dniu 17.07.2012r w hali nadal były złożone profile aluminiowe, funkcjonowała lakiernia. Podobnie było w dniu 3.09.2012r. Nadal w hali znajdowały się profile aluminiowe, pracowały urządzenia, trwał proces odtrawiania. Stan nie uległ zmianie także 8.10.2012r i 11.12.2012r. Na filmie z 3.09.2012r uwidoczniono pracownika pozwanej spółki jeżdżącego wózkami widłowymi i obsługującego trwający proces odtrawiania profili i przygotowania do ich malowania. Włączone były maszyny kontrolno pomiarowe. Taki sam stan rzeczy zarejestrowano na filmach w dniach 20.06.2012r, 8.10.2012r, 11.12.2012r.

(dowód: zeznania powoda M. L. (1) –k. 506-507, zdjęcia z akt sprawy SR wZ.I C (...)–k. 177-210, 267-278, płyta z filmami –k. 211, protokół z zapisem odtworzenia nagrania w sprawie SR w Z. –k. 281)

Ojciec powoda K. L. w towarzystwie powoda i świadków M. B., M. G. i K. W. byli kilka razy w 2012r po rozwiązaniu umowy najmu w hali przy ulicy (...), widzieli, że hala jest nadal wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Pracowały urządzenia kontrolno pomiarowe, odbywał się proces wytrawiania profili.

(dowód: zeznania świadków : M. B. –k.380, K. W. –k. 380-381, K. L. –k. 381-382, M. G. –k. 448)

Zdjęcia wykonane 27.12.2012r pokazują halę przy ulicy (...), w której pozostawiono urządzenia do lakierowania, pozostawiono wyposażenie biura- biurka, regały, fotele.

(dowód: zdjęcia na płycie CD-k. 129)

Nie ma dowodu, aby pozwana po dacie 31.12.2012r nadal wykorzystywała nieruchomość w celach gospodarczych, natomiast niewątpliwie nadal ją władała, znajdowała się w jej posiadaniu.

Pozwana wskazywała adres przy ulicy (...) jako adres korespondencyjny.

Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 26.03.2015r w sprawie V GC 22/15 wskazała, że w przypadku dopuszczenia dowodu z przesłuchania strony pozwanej, wskazuje adres na który należy dokonać wezwania : Z., ul. (...). W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że jest właścicielem lakierni przy ulicy (...) w Z., że linia ta od kilkunastu miesięcy jest wystawiona na sprzedaż, że mniej więcej raz na kwartał zainteresowani jej kupnem wizytują halę przy ulicy (...). Napisano także, że w grudniu 2014r spółka zleciła sporządzenie opinii co do stanu technicznego myjki natryskowej znajdującej się w hali przy ulicy (...) w Z.. Pozwana także w odpowiedzi na pozew z dnia 30.11.2015r w sprawie V GC (...)wskazała, że w przypadku dopuszczenia dowodu z przesłuchania strony pozwanej, wskazuje adres na który należy dokonać wezwania : Z., ul. (...). Również w niniejszej sprawie, wskazując adres dla doręczeń dla świadków D. K. (2) i D. K. (1) – pozwana wskazała adres (...)w Z..

(dowód: odpowiedzi na pozew –k. 42-58 ,130, 492-496)

W dniu 4.08.2014r pozwana złożyła dyspozycję Poczcie Polskiej, by korespondencja kierowana do spółki na adres przy ulicy (...), była przekazywana do Z. na ulicę (...). Dyspozycja ta obowiązywała od 5.08.2014r.

(dowód: informacja z Poczty Polskiej z dyspozycją –k. 433-434)

Pozwana jako miejsce udostępniania dokumentacji korporacyjnej powodowi – udziałowcowi spółki z o.o. (...), wskazała adres(...)w Z.. W dniu 28.11.2014r prezes zarządu pozwanej K. B. (1), wskazał M. L. (1) jako miejsce spotkania w celu udostępnienia dokumentów spółki Z. ul. (...). Również w korespondencji mailowej z grudnia 2014r i stycznia 2015r od D. K. (2), wskazywano ten adres jako miejsce spotkań z powodem. Także w 2016r (pismo z 29.02.2016), K. B. (1) wskazywał powodowi jako miejsce udostępniania dokumentacji spółki adres przy ulicy (...).

(dowód: korespondencja w sprawie spotkań z powodem –k. 59-65, 501-504)

Pozwana, pomimo rozwiązania umowy najmu, płaciła spółce z o.o. (...) za ochronę obiektu hali produkcyjno magazynowej przy ulicy (...) w Z.. Przy czym 4 pierwsze faktury za rok 2012 (do 30.04.2012r), były wystawiane na kwoty po ponad 6.000 zł. Kolejne za ten rok i za rok 2013, 2014 do 6.07.2015r, opiewały każda na 100 zł netto. Różnica polegała na tym, że do kwietnia 2012r pozwana płaciła za ochronę fizyczną obiektu, a potem tylko za monitorowanie obiektu.

(dowód: zestawienie faktur i faktury za ochronę i monitorowanie obiektu –k. 277-318)

Spółka (...) zawarła także na okres od 19.04.2014r do 18.04.2015r umowę ubezpieczenia budynku przy ulicy (...) w Z. z (...) S.A. W dniu 30.05.2014r spółka zażądała od powoda zwrotu 1.000 zł z tytułu zawartej przez spółkę umowy ubezpieczenia. W księgowości pozwanej zapisano także zapłatę składek na ubezpieczenie nieruchomości w czerwcu 2012r i listopadzie 2012r, oraz za ochronę obiektu w lipcu 2012r.

(dowód: nota księgowa –k. 66, zapisy na koncie –k. 155)

Pomimo rozwiązania stosunku najmu przedmiotowej nieruchomości, nadal pozwana spółka była stroną umowy na dostarczenie energii elektrycznej do tego obiektu. Opłaty za energię elektryczną za rok 2014 z reguły nie przekraczały miesięcznie 180 zł. Za rok 2013 opłaty z reguły miesięcznie nie przekraczały 170 zł. W roku 2012 były zdecydowanie wyższe. Za grudzień była to kwota 595,54 zł, za listopad 1.510,12 zł. za październik 1.507,09 zł, za wrzesień 497,58 zł, za sierpień 694,52 zł, za lipiec 965,72 zł, za czerwiec 3.429,79 zł, za maj 6.921,80 zł, za kwiecień 17.135,13 zł. Ostatnia faktura za rok 2015 pochodzi z 31.05.2015r.

(dowód: informacja z (...) sp. z o.o. i faktury – k. 88- 126 , 319-370)

Pomimo rozwiązania stosunku najmu pozwana regulowała wystawiane na nią faktury za dostawy wody pitnej i odprowadzanie ścieków przez firmę (...) S.A. Ostatnia faktura na kwotę ponad 1000 zł pochodziła z 31.03.2012r. Na kwoty ponad 600 zł i dwie ponad 800 zł wystawiono faktury w dniach 26.04.2012, 30.05.2012, 28.06.2012r. W późniejszych okresach faktury nie przekraczały kwoty 300 zł. Za cały rok 2012 łącznie zapłacono 6.600,37 zł, za cały rok 2013 – 3.526,42 zł, za cały rok 2014 – 3.352,80 zł. Ostatnia faktura została wystawiona 29.06.2015r. Pod koniec roku 2012r w fakturach wskazywano, że dostarczono w każdym okresie rozliczeniowym 1 metr sześcienny wody. Tak samo było przez cały rok 2013, 2014 i w roku 2015.

(dowód: zestawienie faktur za dostarczanie wody pitnej i odprowadzanie ścieków i faktury –k. 157-202)

Pomimo rozwiązania stosunku najmu pozwana regulowała wystawiane na nią faktury za dostawy gazu przez firmę (...) S.A. Faktury wystawione w styczniu, lutym, marcu i kwietniu 2012r opiewały na kwoty ponad 11.000 zł każda. Faktura wystawiona 30.04.2012r wynosiła ponad 6.000 zł, a faktura z 1.06.2012r niemal 3.000 zł. Do końca 2012r faktury były wystawiane na kwoty od nieco ponad 1.000 zł do ponad 1.800 zł. Zdecydowana różnica jest widoczna od 2013r, gdzie faktury oscyływały między 700 a 900 zł miesięcznie. W roku 2014 nie przekraczały 800 zł , dopiero dwie ostatnie spadły poniżej 500 zł. W roku 2015r faktury nie przekraczały 500 zł, przy czym ostatnia pochodzi z 1.07.2015r.

(dowód: zestawienie faktur za dostarczanie gazu i faktury –k. 203-258)

Pozwana płaciła (...) S.A. za dzierżawę łączy telefonicznych do kwietnia 2012r, kiedy wystawiono ostatnią fakturę z tego tytułu.

(dowód: zestawienie faktur za dzierżawę łączy telefonicznych i faktury –k. 263-268)

Pozwana płaciła (...) S.A. za dostawy energii cieplnej do lipca 2012r, kiedy wystawiono ostatnią fakturę z tego tytułu.

(dowód: zestawienie faktur za dzierżawę łączy telefonicznych i faktury –k. 269-276)

W dniu 2.04.2015r D. K. (2) w imieniu pozwanej spółki wezwał powoda m.in. do zapłaty kwoty 11.080,66 zł tytułem kosztów remontu budynku przy ulicy (...) w Z., które spółka poniosła.

(dowód: wezwanie do zapłaty –k. 67)

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), księga wieczysta nr (...), składającej się z działek nr (...) - o łącznej powierzchni 0,6915 ha, zabudowanej budynkiem wykonanym w konstrukcji stalowej o funkcjach produkcyjno – magazynowej z zapleczem biurowo – socjalnym (o pow. 5472,15 metrów kwadratowych), w okresie od 1.06.2012r do 31.12.2014r wynosi 1.141.700 zł. Zabudowania można podzielić na 3 części, halę produkcyjną z częścią biurowo – socjalną, lakiernię z zapleczem socjalno – magazynowym, halę magazynową. Taka stawka czynszu, jak wyliczona przez biegłego, byłaby zarówno przy wynajęciu części hali, jak i całości hali.

(dowód: opinia biegłego sądowego K. S. –k. 543- 586, 609-610)

W dniu 19.06.2015r powód wniósł do SR w Zawierciu pozew o dopuszczenie do współposiadania nieruchomości przy ulicy (...). Pozwanymi w sprawie są K. B. (1) i D. K. (1). W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwani od kilku lat uniemożliwiają mu współposiadanie nieruchomości. Jako podstawę prawną wskazał art. 206 kc w zw. z art. 222 § 1 kc.

(dowód: kopia pozwu –k. 622-623)

2. Ocena dowodów.

Fakt zawarcia przez powoda oraz K. B. (1) i D. K. (1) z pozwana spółką umowy najmu w dniu 16.05.2005r, oraz dokonywania kolejnych zmian umowy siedmioma aneksami, jest w sprawie niesporny i został udowodniony dokumentami w postaci umowy najmu – k. 15-18 i aneksami do umowy najmu – k.19-32. Sąd dał więc wiarę w/w dokumentom prywatnym. Warto przy tym zwrócić uwagę, że przedmiotem umowy najmu była cała nieruchomość przy ulicy (...), a więc nie tylko część zajmowana przez halę. Warto także dodać, że w § 5 umowy, od samego początku określono czynsz podzielnie, dla każdego z 3 wynajmujących w odrębnej wysokości. Czynsz miał być płatny przez pozwaną każdemu wynajmującemu osobno, na podstawie faktur VAT, które mieli wystawiać indywidualnie wynajmujący. Od początku więc czynsz najmu wynajmujący traktowali jako świadczenie podzielne, należne osobno każdemu z nich.

Sąd dał także wiarę dokumentom prywatnym w postaci wypowiedzenia umowy najmu – k. 33, pisma powoda z 27.02.2012r-k. 34, protokołu zdawczo odbiorczego –k. 36-39, pisma powoda z 24.04.2012r-k. 40-41, oczywiście w tym sensie, że zawierają one oświadczenia woli osób, które się pod nimi podpisały. Fakt złożenia przez pozwaną spółkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu –k. 33 nie był kwestionowany przez strony, sporna była tylko data dojścia tego oświadczenia woli do powoda. Pozwana nie kwestionowała otrzymania pisma powoda z 27.02.2012r. Obie strony nie kwestionowały, że w dniu 23.04.2012r sporządzono protokół zdawczo odbiorczy, różniły się co do oceny znaczenia tego dokumentu. Warto podkreślić, że w protokole w § 1 pkt 2 powierzono administrowanie nieruchomością S. C.. Z protokołu zdaje się wynikać, że jest to wspólna decyzja współwłaścicieli, gdy tymczasem takiej zgody nie wyraził powód. Pozwana także nie przeczyła otrzymaniu pisma powoda z 24.04.2012r, w którym kategorycznie twierdził, że nie doszło do zwrotu nieruchomości. To ważne, bowiem oznacza to, że pozwana jeszcze przed wygaśnięciem umowy najmu wiedziała, że jeden ze współwłaścicieli twierdzi, że do zwrotu nieruchomości nie doszło. Warto to podkreślić, bowiem pozwana w toku procesu wskazywała, że powód nie wykazał żadnej inicjatywy by odzyskać nieruchomość. To rozumowanie oczywiście błędne. Po zakończeniu umowy najmu, nie było obowiązkiem wynajmującego podjąć działania by odzyskać przedmiot najmu, tylko obowiązkiem byłego najemcy było zwrócenie przedmiotu najmu. To tak samo, jakby twierdzić, że w czasie trwania umowy najmu, jeśli wynajmujący nie podejmuje kroków by zapłacono mu umówiony czynsz, to najemca może tego czynszu nie płacić. Niesporny był także fakt wystawienia przez powoda zgodnie z umową (...) faktur VAT z tytułu czynszu najmu za miesiące marzec, kwiecień, maj 2012 –k. 68-70. Wszystkim tym w/w dokumentom prywatnym dano wiarę, bowiem strony ich nie kwestionowały.

Ocena dowodów w zakresie spornym jest następująca.

Pierwsza kwestia sporna dotyczyła daty doręczenia powodowi wypowiedzenia umowy najmu. W tym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom powoda, w których zapewniał, że otrzymał wypowiedzenie w dniu 1.02.2012r. Pozwana przeczyła tej dacie twierząc, że na pewno powód mógł zapoznać się z tym oświadczeniem przed tą datą, czyli jeszcze w styczniu 2012r. W tym miejscu trzeba podkreślić, że to pozwana dokonała wypowiedzenia umowy najmu, zatem to na niej ciążył ciężar dowodu daty, w jakiej oświadczenie to dotarło do powoda. Pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że powód otrzymał (doręczono mu) wypowiedzenie przed datą 1.02.2012r. Pozwana jedynie przedstawiła gołosłowne twierdzenia, że skoro wypowiedzenie nadano w Z., a adresat zamieszkiwał w Z., to jest niemożliwe, aby doręczenie trwało ponad 11 dni. Zgodnie z art. 61 § 1 kc, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. To pozwana więc powinna udowodnić, że oświadczenie o wypowiedzeniu doszło do powoda przed datą 1.02.2012r. Pozwana temu obowiązkowi nie sprostała. Sąd w tym zakresie powołuje się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22.04.2016r, I ACa 1137/15, przyjmując wyrażone tam poglądy w omawianej kwestii za własne.

Druga kwestia sporna dotyczyła tego, czy w dniu 23.04.2012r doszło do zwrotu przez pozwaną wynajmowanej nieruchomości. Obowiązek zwrotu, o jakim mowa w art. 675 § 1 kc, jest jednym z elementów stosunku najmu – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.03.2004r, IV CK 204/03. Obowiązek zwrotu przedmiotu najmu ciąży na najemcy. Pozwana pragnąc udowodnić, że doszło do zwrotu rzeczy powoływała się na protokół zdawczo odbiorczy, oraz na zeznania D. K. (2), S. C., D. K. (1), oraz na zeznania prezesa zarządu pozwanej K. B. (1). Sąd nie dał wiary zeznaniom D. K. (2) (k. 446-447), S. C. (k. 481-483) i D. K. (1) –k. 447-448, co do tego, że spółka wydała w dniu 23.04.2012r nieruchomość, że po tej dacie nie prowadziła już na nieruchomości działalności gospodarczej. Sąd dał im wiarę co do tego, że nadal jest tam przechowywana lakiernia. D. K. (1) zeznał, że spółka zwróciła się do niego i K. B. i obaj wyrazili zgodę na to by spółka mogła w hali przechowywać lakiernię.

Sąd w tym samym zakresie nie dał także wiary zeznaniom K. B. (1) – prezesa zarządu pozwanej –k. 520-522. Dowody te są bowiem sprzeczne z dowodami, które oceniono jako wiarygodne. O czym będzie mowa niżej.

W powoływanej sprawie SR w Z. I C (...), zgromadzono dowody w postaci zdjęć –k. 177-210, 267-278, płyty z filmami –k. 211, protokołu z zapisem odtworzenia nagrania – k. 281. Filmy z płyty z k. 211 zostały poddane oględzinom (art. 308 kpc), w obecności tych samych pełnomocników stron jak w niniejszej sprawie. Sąd w niniejszej sprawie zaliczył w poczet dowodów w/w dokumenty, oraz nośnik zawierający filmy. Zarejestrowane przez powoda filmy w dniach 20.06.2012r, 3.09.2012r, 8.10.2012r i 11.12.2012r dowodzą, że pozwana nie opuściła wynajmowanej nieruchomości. Na nieruchomości, w hali, odbywał się proces technologiczny odtrawiania profili aluminiowych. W ten sposób przygotowywano je do malowania. Czynne były maszyny i urządzenia pomiarowe. W hali widać było co najmniej 1 pracownika pozwanej. Pracownik poruszał się wózkami widłowymi. Widać było także złożone w hali profile aluminiowe. Te samo wynika ze zdjęć, które powód wykonał 23.04.2012r, 20.05.2012r, 11.06.2012r, 19.06.2012r, 20.06.2012r, 25.06.2012r, 17.07.2012r, 3.09.2012r, 8.10.2012r i 11.12.2012r. Dowody te jednoznacznie wskazują, że podstawowa teza pozwanej, iż w dniu 23.04.2012r doszło do zwrotu przedmiotu najmu jest nieprawdziwa. W tej dacie nie tylko nie zwrócono przedmiotu najmu, ale najwyraźniej nie miało zamiaru tego uczynić. Czynność ta (protokół), była pozwanej tylko potrzebna do tego, że stojąc na stanowisko, iż umowa wygaśnie 30.04.2012r, pragnęła stworzyć pozory zwrotu nieruchomości przed tą datą, by nie płacić powodowi czynszu za jeszcze jeden miesiąc i ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Jest oczywiste, że po dacie 23.04.2012r nie powinno być na nieruchomości żadnego pracownika pozwanej, nie powinien trwać proces odtrawiania profili, profili nie powinno być w wannie, gdzie proces ten realizowano, nie powinny być włączone maszyny i urządzenia pomiarowe. Skoro ten stan rzeczy istniał, co najmniej do 11.12.2012r, świadczy to o tym, że pozwana co najmniej do tej daty prowadziła na nieruchomości działalność gospodarczą. Oczywiście jej zakres był mocno ograniczony, ale to nie zmienia faktu, że nie zwrócono nieruchomości w dniu 23.04.2012r, oraz, że co najmniej do 11.12.2012r wykorzystywano ją w dotychczasowy sposób, jak w czasie trwania umowy najmu. Sąd dał więc wiarę zeznaniom powoda co do tego, że w dniu 23.04.2012r nieruchomości nie zwrócono, bowiem teren wokół hali nie był uprzątnięty, a w hali trwała realizacja procesów technologicznych. W tym zakresie sąd dał więc także wiarę zeznaniom świadków : M. B. –k.380, K. W. –k. 380-381, K. L. –k. 381-382, M. G. –k. 448 , którzy towarzyszyli powodowi w czasie jego wizyt w hali, po dacie 23.04.2012r – w roku 2012.

Nie zmieniają tej oceny zdjęcia hali zaoferowane przez stronę pozwaną –k. 129, z których wynika, że w dacie 27.12.2012r nie realizowano już w hali procesów technologicznych i uprzątnięto teren wokół hali. Zdjęcia te nie zaprzeczają jednak stanowi rzeczy opisanemu wcześniej, pochodzą bowiem z późniejszej daty. Nadal zaś z nich wynika, że w hali pozostały rzeczy pozwanej, tj. wyposażenie biurowe i urządzenia lakierni.

Trzeci element sporny dotyczył tego, czy w roku 2013 i 2014 nieruchomość nadal znajdowała się w posiadaniu pozwanej i czy pozwana z niej korzystała. Sąd także w tym zakresie dał wiarę zeznaniom powoda, a odmówił wiary zeznaniom D. K. (2), S. C., D. K. (1), oraz zeznaniom prezesa zarządu pozwanej K. B. (1). Zeznania powoda potwierdza szereg dowodów, w tym także te zaoferowane przez pozwaną.

Po pierwsze pozwana przez cały ten okres czasu, a także w roku 2015, używała adresu (...), jako adresu korespondencyjnego. Dyspozycje Poczty Polskiej, by przekierowywano korespondencję z tego adresu na adres

przy ulicy (...) wydano dopiero 4.08.2014r. Zatem do tej daty spółka posługiwała się adresem przy ulicy (...), choć rzekomo wydała tą nieruchomości, czyli każda korespondencja kierowana do spółki na ten adres, powinna wracać jako niedoreczona. Oczywiście siedziba spółki (...) formalnie mieściła się przy ulicy (...), zatem sądowi chodzi nie o to, że spółka nie miała prawa posługiwać się tym adresem, tylko o to, że wydając nieruchomość w dacie 23.04.2012r i nie dokonując wówczas dyspozycji, aby zachowując siedzibę spółki, Poczta Polska korespondencję dla spółki przekazywała na inny adres, spółka narażałaby się na to, że żadna korespondencja do spółki fizycznie nie trafi. Tymczasem trafiała, mimo, że dyspozycję Poczcie Polskiej wydano 2 i pół roku później. Uzasadnia to domniemanie faktyczne, iż spółka władała nieruchomością, korzystała z niej i nie obawiała się, że nie będzie do niej trafiać korespondencja. Co jest tym bardziej ważne, że spółka (...) była prężnie rozwijającym się podmiotem gospodarczym. Zdumiewające jest też to, że nawet po złożeniu dyspozycji Poczcie Polskiej spółka nadal w postępowaniach sądowych w sprawach V GC (...), V GC (...)i w sprawie niniejszej, gdy zachodziła potrzeba przesłuchania pewnych osób, to wносиła o ich wezwanie – na adres korespondencyjny, podając adres przedmiotowej nieruchomości, którą przecież nie władała i nie była w jej posiadaniu. Zarazem w sprawie V GC (...)spółka w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew przyznała, że wykorzystuje halę do przechowywania lakierni i czyni starania by ją sprzedać- ten wątek zostanie poruszony później. W omawianym zakresie sąd oparł się na dowodach z dokumentów z k. 42-58 ,130, 492-496 i 433-434 , których strony nie kwestionowały.

Po drugie, pozwana, rzekomo nie korzystając i nie posiadając przedmiotowej nieruchomości, cały czas, poza kilkoma sporadycznymi sytuacjami, udostępniała powodowi dokumenty korporacyjne spółki właśnie przy ulicy (...). Pozwana wskazywała, że to zarząd pozwanej podjął taką decyzję, kierując się rzekomo chęcią równego traktowania udziałowców. Abstrahując od intencji pozwanej, trzeba podkreślić, że oznacza to, iż pozwana mogła w każdej chwili, nie posiadając nieruchomości, nie korzystając z niej, rzekomo po zdaniu przedmiotu najmu, wejść na nieruchomość, otworzyć halę, zaprosić tam powoda, zawieźć mu dokumenty, udostępnić mu je, zabrać je stamtąd. Takie zachowanie wskazuje na to, że dla pozwanej powód był gościem na tej nieruchomości, zaś pozwana czuła się na niej jak u siebie. Oczywiście jest faktem, że K. B. (1) jest prezesem zarządu pozwanej i zarazem współwłaścicielem nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że reprezentując spółkę i w jej imieniu wyznaczając powodowi terminy i miejsca spotkań mógł w imieniu spółki dysponować nieruchomością, która rzekomo nie znajdowała się w posiadaniu spółki. O posiadaniu przez spółkę nieruchomości przekonuje także fakt, że nawet D. K. (2), nie będący współwłaścicielem nieruchomości, wskazywał powodowi, że przy ulicy (...) będzie mu udostępniana dokumentacja spółki. W omawianym zakresie sąd oparł swe ustalenia na nie kwestionowanych dokumentach prywatnych z k. 59-65, 501-504, którym dano wiarę.

Po trzecie, o korzystaniu i posiadaniu przez spółkę przedmiotowej nieruchomości w latach 2013-2014, oraz od czerwca 2012r świadczą fakty dotyczące zawarcia i kontynuowania umów o dostawy mediów, ochrony obiektu i jego ubezpieczenia. Pozwana zawarła umowę ze spółką (...) i płaciła jej do kwietnia 2012r za ochronę fizyczną wynajmowanego obiektu, a od kwietnia 2012 do połowy 2015r za monitoring obiektu. Fakt zaprzestania wykonywania ochrony fizycznej potwierdza, że pozwana przeniosła zdecydowaną większość działalności pod nowy adres. W roku 2012 w procesach technologicznych uczestniczył tylko 1 pracownik. Angażowanie dla niego ochrony fizycznej było zbędne. Jednak zupełnie niezrozumiałe jest dlaczego spółka, choć rzekomo zdała nieruchomość 23.04.2012r współwłaścicielom, to nadal płaciła za jej monitorowanie. To bez znaczenia, że to tylko 100 zł miesięcznie. Ważne jest, że spółka nie była właścicielem nieruchomości, a mimo to czuła się za nią odpowiedzialna i płaciła za jej monitorowanie. Tak postępuje tylko ktoś, kto nieruchomością włada, posiada ją, korzysta z niej. W zakresie ochrony i monitorowania nieruchomości oparto się na dowodach z dokumentów z k. 277-318, którym dano wiarę.

Pozwana pomimo ustania stosunku najmu, nadal zawierała umowy ubezpieczenia nieruchomości i opłacała składki z tego tytułu. To także zupełnie niezrozumiałe. Zainteresowani ubezpieczeniem nieruchomości powinni być jej współwłaściciele. Oni jednak jej nie ubezpieczali, robiła to spółka, która rzekomo w dniu 23.04.2012r nieruchomość zwróciła współwłaścicielom. W zakresie ubezpieczenia nieruchomości oparto się na dowodach z dokumentów z k. 66, 155, którym dano wiarę.

Pozwana mimo rozwiązania stosunku najmu, nadal była stroną umowy na dostarczanie energii elektrycznej do nieruchomości i do maja 2015r płaciła regularnie opłaty z tego tytułu. Gdyby w kwietniu 2012r rzeczywiście doszło

do zwrotu nieruchomości, to jest oczywiste, że pozwana rozwiązałaby umowę o dostarczanie energii. Tak się nie stało. Uzasadnia to domniemanie faktyczne, że pozwana chciała mieć zapewnione dostarczanie energii, ponieważ nie zdała nieruchomości w kwietniu i wcale nie zamierzała jej zwracać, także w latach 2013-2014. Na wykorzystywanie nieruchomości do działalności gospodarczej wskazuje wysokość opłat za energię w roku 2012. Owszem zmniejszyły się one po kwietniu – maju 2012, ale w późniejszych miesiącach tego roku były i tak zdecydowanie wyższe niż w latach 2013 i 2014. W zakresie opłat za energię oparto się na dowodach z dokumentów z k. 88-126, 319-370, którym dano wiarę.

Podobnie do połowy 2015r pozwana regulowała opłaty za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków. Gdyby w dniu 23.04.2012r pozwana zwróciła nieruchomość, to na pewno doprowadziłaby do rozwiązania umowy z dostawcą wody. Tak jednak nie uczyniła. Zdecydowała się na kontynuację umowy i ponoszenie opłat, w skali każdego roku było to kilka tysięcy złotych. W zakresie opłat za wodę i ścieki oparto się na dowodach z dokumentów z k. 157-202, którym dano wiarę.

Do połowy 2015r pozwana płaciła także za dostawy gazu. Przy czym faktury za gaz w roku 2012, także w ostatnich miesiącach tego roku, były zdecydowanie wyższe niż w roku 2013 i 2014. Potwierdza to zeznania powoda o prowadzeniu przez pozwaną działalności gospodarczej na tej nieruchomości. W zakresie opłat za gaz oparto się na dowodach z dokumentów z k. 203-258, którym dano wiarę.

Po czwarte, opisanych wyżej faktów nie można traktować jako przejawu pewnej niefrasobliwości, zapomnienia po stronie pozwanej, bowiem całkowicie odmiennie pozwana postąpiła w wypadku dzierżawy łączy telefonicznych i dostaw energii cieplnej. W tych wypadkach umowy uległy rozwiązaniu w połowie 2012r i pozwana nie płaciła opłat za ich kontynuowanie. Telefony w hali nie były już potrzebne, bo biura przeniesiono na ulicę (...). Energia cieplna też nie była potrzebna, skoro do końca 2012r pracował w hali 1 pracownik. Gaz, wodę, energię elektryczną uważano za potrzebne dla dalszego korzystania z hali, więc tutaj umowy kontynuowano. W zakresie opłat za energię cieplną i za dzierżawę łączy telefonicznych oparto się na dowodach z dokumentów z k. 263-268, 269-276, którym dano wiarę.

Po piąte, fakt korzystania z nieruchomości przez pozwaną, władania nią i posiadania, potwierdza to, że gdy zaszła potrzeba naprawy dachu hali, po rzekomym zwrocie nieruchomości, to pozwana zleciła i pokryła koszty tego remontu. Pytaniem retorycznym jest, skąd pozwana wiedziała o potrzebie remontu, skoro nieruchomość zwróciła. Kolejnym, dlaczego pokryła koszty remontu, skoro nie posiadała już tej nieruchomości i nie korzystała z niej. Ważne jest to, że powoda o zwrot części tych kosztów wezwała spółka, a nie współwłaściciele nieruchomości. W zakresie kosztów remontu oparto się na dowodzie z dokumentu z k. 67, któremu dano wiarę.

Czwarty punkt sporny dotyczył wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W tym zakresie sąd dał w całości wiarę opinii biegłego K. S. i jej ustnemu uzupełnieniu- k. 543-586, 609-610. Biegły opisał metodę, którą zastosował do ustalenia wysokości wynagrodzenia, wskazał dane porównawcze, które brał pod uwagę, wymienił wszelkie współczynniki korygujące, które stosował. Opinia jest rzetelna, pełna, należycie uzasadniona. W istocie strony po ustnym uzupełnieniu opinii jej nie kwestionowały. Jedynie pozwana zgłaszała zastrzeżenie, iż jej zdaniem, jeśli wogóle wchodziłoby w grę jakiegokolwiek wynagrodzenie, to powinno być naliczone od tej części hali (opisanej co do powierzchni), gdzie znajdują się urządzenia lakierni. Sąd nie podzielił tego poglądu. Pozwana po zakończeniu stosunku najmu nie wydała całej nieruchomości, a nie jedynie tej części gdzie jest lakiernia. Po ustaniu stosunku najmu pozwana posiadała całą nieruchomość, korzystała z niej w sposób nieograniczony. Zakres korzystania zależał wyłącznie od jej woli. Dlatego zawierała umowy na dostawy mediów i je kontynuowała, w stosunku do całej nieruchomości, a nie jakiejś jej części. Pisano już o tym wyżej. Fakt, że pewną część hali pozwana wykorzystywała by składować tam urządzenia lakierni, nie zmienia ustaleń, że pozwana posiadała i korzystała z nieruchomości jako całości.

Z tego powodu sąd oddalił wniosek pozwanej by biegły uzupełnił opinię poprzez określenie wynagrodzenia ale tylko co do hali lakierniczej o powierzchni 1252,15 metrów kwadratowych- k. 599. Ustalenia faktyczne wskazują

bowiem, że pozwana po dacie 31.05.2012r do 31.12.2014r korzystała z nieruchomości jako z całości będącej pierwotnie przedmiotem umowy najmu.

Sąd oddalił także wniosek dowody pozwanej o zasięgnięcie informacji kto ze współwłaścicieli płacił podatek od nieruchomości. Jest poza sporem, że podatku nie płaciła pozwana. Informacja ta nie ma więc żadnego znaczenia dla oceny czy po dacie 31.05.2012r pozwana korzystała z nieruchomości przy ulicy (...).

Pozwana powołała się na to, że powód wniósł w czerwcu 2015r pozew przeciwko D. K. (1) i K. B. (1) o dopuszczenie do współposiadania nieruchomości przy ulicy (...) z uzasadnieniem, że w/w od kilku lat uniemożliwiają mu współposiadanie nieruchomości- k. 622-623. Fakt ten jednak dla przedmiotu postępowania jest zupełnie bez znaczenia. Wg pozwanej takie określenie strony pozwanej oznacza, że pozwana nie ma legitymacji biernej w tym procesie. Wyżej już pisano jakie dowody wskazują, że pozwana do 31.12.2014r korzystała z przedmiotowej nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że D. K. (1) i K. B. (1) w tym okresie nie mogli korzystać z nieruchomości. Obaj kontrolują spółkę (...). Z pewnością spółka bez przyzwolenia dwóch podstawowych udziałowców, w tym prezesa zarządu, nie pozwoliłaby sobie na to by tak rażąco naruszać prawo własności powoda. Spółka robiła to za przyzwoleniem w/w. Powód w tej sytuacji mógł poszukiwać różnych dróg ochrony swego prawa. Jedną z tych form realizuje w tym procesie. Powód mógłby pozwać pozwaną o wydanie nieruchomości-art. 222 § 1 kc, mógł także, skoro twierdzi, że nie tylko spółka, ale i dwaj pozostali współwłaściciele wyzuli go z posiadania jego własności, realizować roszczenia względem nich w oparciu o art. 206 kc. To także uczynił. Nie ma to jednak żadnego znaczenia dla oceny legitymacji biernej pozwanej w tym procesie.

3. Ocena prawna.

Żądanie zapłaty zaległego czynszu za marzec, kwiecień i maj 2012r zostało uwzględnione w całości. Czynsz najmu za każdy z tych miesięcy wynosił brutto po 20.910 zł, co w sumie dało kwotę 62.730 zł. Jak pisano wyżej powód otrzymał wypowiedzenie umowy najmu w dniu 1.02.2012r. Zgodnie z § 9 umowy najmu, wypowiedzenie odnosiło skutek na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym je dokonano. Skoro wypowiedzenie doręczono 1.02.2012r, to okres wypowiedzenia rozpoczął swój bieg od dnia 29.02.2012r. W umowie najmu zawartej na czas nieoznaczony określono miesięczny okres wypowiedzenia. Zapis ten jest sprzeczny z art. 688 kc. Zgodnie z tym przepisem, jeśli czas trwania najmu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Sąd podziela i przyjmuje za własny pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6.04.2000r, II CKN 264/00, wedle którego norma art. 688 (i art. 673 kc), ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Norma art. 688 ma charakter semiimperatywny. Zatem zastrzeżenie w umowie krótszego okresu wypowiedzenia jest nieważne. W to miejsce należy stosować okres wypowiedzenia przewidziany w art. 688 kc. Co prawda przepis art. 688 kc jest zawarty w rozdziale II- najem lokali, lecz trzeba podkreślić, że przedmiot umowy najmu miał charakter mieszany. Przedmiotem był grunt i znajdująca się na nim hala. Pojęcie lokalu ma znaczenie szerokie i mieszczą się w nim zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale użytkowe, oraz np. powierzchnie użytkowe. Hala jest więc lokalem, a zatem termin wypowiedzenia nie może być krótszy niż 3 miesiące. Pozwana zresztą w odpowiedzi na pozew nie zaprzeczała temu, że termin wypowiedzenia wynosił 3 miesiące, twierdziła jedynie, że okres wypowiedzenia należy liczyć od 31.01.2012r i że najem uległ rozwiązaniu z dniem 30.04.2012r. Pisano wyżej dlaczego sąd nie podzielił tego poglądu. Ustalono więc, że okres wypowiedzenia rozpoczął swój bieg 29.02.2012r, a zakończył w dniu 31.05.2012r. Zgodnie z umową najmu, powód wystawił faktury VAT ostatniego dnia marca, kwietnia i maja 2012r. Termin płatności faktur był 7 dniowy od daty ich wystawienia. Z całą pewnością więc pozwana popadła w opóźnienie w zapłacie należności czynszowych przed datą 10 dnia każdego z tych miesięcy. Ustawowe odsetki zasądzone więc zgodnie z żądaniem od kwot częściowych od dnia 10 kwietnia 2012r, od dnia 10 maja 2012r i od dnia 10 czerwca 2012r do dnia wniesienia pozwu tj. do dnia 7 kwietnia 2015r.

Orzeczono na podstawie § 5, § 9 umowy najmu z dnia 16.02.2005r w wersji obowiązującej w oparciu o aneks do umowy z dnia 2.11.2009r, oraz na podstawie art. 688 kc i art.481 § 1 kc.

W punkcie 2 sentencji wyroku, zasądzone ustawowe odsetki i ustawowe odsetki za opóźnienie od ustawowych odsetek określonych w pkt 1 wyroku na podstawie art. 482 § 1 kc od dnia wniesienia pozwu, czyli od dnia 7 kwietnia 2015r.

W pkt 1 i 2 sentencji wyroku zasądzone świadczenia czynszowe i odsetki na rzecz małżonków L., mimo, że M. L. (2) nie była stroną umowy najmu, ponieważ wierzytelność z tytułu czynszu najmu należy do majątku wspólnego małżonków L., co wynika z art. 31 § 2 pkt 2 krio.

W pkt 3 sentencji wyroku orzeczono o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości, będącej do 31.05.2012r przedmiotem umowy najmu- za okres od 1.06.2012r do 31.12.2014r. Biegły K. S. wyliczył wartość tego wynagrodzenia na kwotę 1.141.700 zł. Powodowie będący właścicielami udziału w nieruchomości w wysokości 1/3 domagali się zasądzenia 1/3 tak określonego wynagrodzenia. Przy czym 1/3 wynagrodzenia wynosi 380.566 zł, a powodowie zażądali kwoty nieco niższej bo 380.233 zł. Taką też kwotę zasądzone. Powodowie domagali się zasądzenia także podatku VAT od kwoty 380.233 zł w wysokości 87.453,59 zł. Tego żądania nie uwzględniono. Sąd powołuje się i przyjmuje za własny pogląd wyrażony przez WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 2.06.2016r, III SA/GL 95/16, zgodnie z którym wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, bez zgody i wiedzy właściciela, z mocą wsteczną, należne na podstawie art. 225 kc, nie jest świadczeniem za wykonanie usługi i nie jest czynnością opodatkowaną w rozumieniu art. 5 pkt 1 u.p.t.u.

Sąd nie podzielił także poglądu pozwanej, jakoby powodowie nie mieli legitymacji czynnej co do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, z uwagi na to, że żądanie zapłaty w tym procesie jest czynnością zwykłego zarządu, a zatem zgodnie z art. 201 kc, konieczne było uzyskanie zgody większości właścicieli, a K. B. (1) i D. K. (1) nie wyrazili zgody na dokonanie tej czynności. Sąd powołuje się przy tym i przyjmuje za własne poglądy wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27.03.2014r, I ACa 80/14 i Sądu Najwyższego z dnia 23.10.2014r, I CSK 728/13. Niewątpliwie żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest czynnością zachowawczą- art.209 kc. Wynagrodzenie jest natomiast świadczeniem podzielnym i stanowi przychód z rzeczy wspólnej- art. 379 § 1 kc i art. 207 kc. Przypada więc każdemu współwłaścicielowi w stosunku do wielkości udziałów. Żądanie wynagrodzenia jest wykonywaniem prawa podmiotowego. Powodowie w tej sprawie domagali się zasądzenia wynagrodzenia w wysokości odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości, zatem co do ich żądania nie ma zastosowania przepis art. 201 kc. O podzielnosci pożytków przynoszonych przez nieruchomość, świadczy sama treść umowy najmu z 16.02.2005r, gdzie współwłaściciele także czynsz najmu określili jako świadczenie podzielne, należne każdemu ze współwłaścicieli z osobna w przypadającej im części stosownie do udziału.

Z tego powodu argumentacja pozwanej jest błędna.

Tutaj konieczne jest także odniesienie się do argumentacji pozwanej, iż K. B. (1) wyraził zgodę (D. K. (1) także), na to by pozwana pozostawiła na nieruchomości lakiernię. Pozwana miała w tym celu korzystać z nieruchomości nieodpłatnie. Taki stan faktyczny odpowiada treści umowy użyczenia części nieruchomości. Co do zasady umowa użyczenia zwykle przekracza zakres zwykłego zarządu – por. wyrok Sądu Najwyższego z 10.06.1994r, II CRN 53/94. Niewątpliwie oddanie do nieodpłatnego używania przez tak długi okres czasu dużej części hali, która potencjalnie powinna przynosić współwłaścicielom wysokie dochody, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Powodowie na tę czynność nie wyrazili zgody, a zatem jest ona sprzeczna z art. 199 kc, a skoro tak to jest nieważna- art.58 § 1 kc.

W zakresie rozstrzygnięcia z pkt 3 sentencji wyroku, orzeczono na podstawie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 230 kc. Pozwana we wskazanym okresie czasu była posiadaczem zależnym nieruchomości, posiadanie odbywało się w złej wierze. Pozwana wiedziała, że doszło do rozwiązania stosunku najmu, mimo to wykonywała dalej posiadanie o treści odpowiadającej stosunkowi najmu, który ustał.

Powodowie domagali się zasądzenia ustawowych odsetek od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie żądanej pierwotnie od dnia wniesienia pozwu, a od zmienionej części żądania od daty

rozszerzenia żądania. Sąd zasądził ustawowe odsetki i ustawowe odsetki za opóźnienie od kwoty pierwotnego żądania od dnia 16.07.2015r czyli od dnia następnego po dniu doręczenia pozwu pozwanej, a od kwoty rozszerzonej od dnia 7.10.2016r czyli od dnia następnego po dniu doręczenia przez sąd pełnomocnikowi pozwanej pisma powodów zmieniającego żądanie. W pozostałej części żądanie odsetek oddalono. Doręczenie odpisu pozwu i doręczenie zmiany powództwa było zarazem wezwaniem do zapłaty, zatem dopiero wówczas można mówić o opóźnieniu po stronie pozwanej w spełnieniu świadczenia. Orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 kc.

4. Koszty procesu.

Koszty procesu poniesione przez powodów w tej sprawie to opłaty od pozwu – 14.432 zł i 12.089 zł, koszty zastępstwa procesowego – 7.200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, zużyta zaliczka na wynagrodzenie biegłego 2934,14 zł. W sumie to 36.672,14 zł. Koszty procesu pozwanej to 7217 zł – koszty zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Suma obu tych kwot to 43.889,14 zł. Roszczenie powodów zostało uwzględnione w 83,51%. Z sumy kosztów procesu obu stron 83,51% to 36.651,82 zł- w tej wysokości koszty procesu powinna ponieść pozwana. Zasądzono więc różnicę tej kwoty i kwoty 7217 zł czyli 29.434,82 zł. Orzeczono na podstawie art. 100 kpc.

Skarb Państwa wyłożył tymczasowo w postępowaniu kwotę 122,40 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu świadków na rozprawę- obaj przesłuchani na wniosek powodów, zwrot kosztów dwa razy po 61,20 zł. Sumę tę podzielono przy proporcji 83,51%, czyli 20,18 zł obciąża powodów, a 102,22 zł obciąża pozwaną. Orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz.U. 2014. 1025 tekst jednolity.