

Sygn. akt I C 3/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2015r.

Sąd Rejonowy w Brzezinach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Violetta Olborska

Protokolant: st. sek. sąd. Halina Barjasz

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2015r. w Brzezinach na rozprawie

sprawy z powództwa **U. C.**

przeciwko **K. C.**

o opróżnienie lokalu użytkowego i o zapłatę

- 1) zasądza od pozwanego K. C. na rzecz powódki U. C. kwotę 1.626 zł. (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2010r. do dnia zapłaty;
- 2) oddala powództwo o zapłatę w pozostałej części;
- 3) umarza postępowanie w pozostałej części tj. w zakresie powództwa o opróżnienie budynków;
- 4) zasądza od powódki U. C. na rzecz pozwanego K. C. kwotę 2.417 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 5) zasądza od powódki U. C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Brzezinach kwotę 2.491,87 zł. tytułem części nieuiszczonych kosztów postępowania;
- 6) nie obciąża powódki kosztami postępowania w pozostałej części.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 marca 2010 r. U. C. wniosła o zasądzenie od K. C. kwoty 13 816,80 zł z prawnymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zobowiązanie pozwanego do opróżnienia zajmowanych przez niego budynku gospodarczego i budynku biurowo – socjalnego, położonych na nieruchomości powódki przy ul. (...) w G. przez zabranie wszystkich znajdujących się we wskazanych pomieszczeniach przedmiotów i urządzeń.

W uzasadnieniu podniosła, iż w dniu 26.03.2001 r. zawarła umowę najmu pomieszczeń biurowych i warsztatowych, znajdujących się na powyższej nieruchomości z T. C. i W. J. (1). Następna umowa została zawarta w dniu 29.11.2003 r., ale tylko z T. C. – właścicielem firmy (...). Ostatnia umowa z dnia 27.12.2005 r. została zawarta z pozwanym.

W międzyczasie zmarł W. J. (1) i doszło do sporu między jego spadkobiercami a najemcą, który zrezygnował z działalności na jej nieruchomości i przeniósł działalność do innej miejscowości, jednakże zostawił wszystkie maszyny i urządzenia. Dodatkowo poza umową zajął także stojący na tej nieruchomości dom drewniany, w którym przetrzymuje różne przedmioty, służące do produkcji.

Strony uzgodniły, że pozwany usunie wszystko z nieruchomości powódki do 31 marca 2009 r. Faktycznie było to porozumienie nazwane „wypowiedzenie”. Nadto adaptacja wynajętych pomieszczeń przez poprzednio najemców, a ostatnio najemcę K. C. wykonana była bez wymaganego zezwolenia.

Wobec powyższego powódka otrzymała m.in. decyzję Burmistrza K. o domierzeniu podatku w kwocie 3 816,80 zł. Pozwany nie zastosował się do porozumienia, nie usunął urządzeń i przedmiotów. Od 1 czerwca 2008 r. zajmuje pomieszczenia bez tytułu prawnego.

Na dochodzoną pozewem kwotę składają się kwoty po 1000 zł miesięcznie od 1 czerwca 2009 r. do 1 marca 2010 r., łącznie 10 000 zł oraz kwota 3 816,80 zł tytułem domierzonego podatku.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 maja 2010 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, iż w dniu 26.03.2001 r. powódka zawarła umowę najmu pomieszczeń biurowych i warsztatowych, mieszczących się na przedmiotowej nieruchomości ze współnikami spółki cywilnej (...) T. C. i W. J. (1). W wynajmowanych pomieszczeniach znajdowały się maszyny i urządzenia niezbędne do prowadzonej działalności. Po śmierci W. J. spółka została rozwiązana i toczy się postępowanie sądowe o podział majątku spółki.

Wspólnicy spółki pomimo zakończenia działalności nie usunęli z najmowanych pomieszczeń swoich maszyn i urządzeń, i nigdy nie pokazali ich pozwanemu. Pozwany przechowywał tam jedynie swoje maszyny i urządzenia. Nie korzystał z maszyn, stanowiących majątek spółki. Po opuszczeniu pomieszczeń zabrał jedynie swoje maszyny i urządzeń, pozostawiając te, które stanowiły majątek spółki.

Wbrew twierdzeniom powódki pozwany nie zajął budynku mieszkalnego drewnianego. Nie był on także przedmiotem oględzin. Nadto z jego decyzji z dnia 16 czerwca 2009 r. wynika, iż zmiana sposobu użytkowania na zakład ślusarski była dokonana w 1998 r.

Pozwany podnosi brak legitymacji biernej.

Pismem z dnia 17 maja 2010 r. pozwany wniósł o przypozwanie w trybie art. 84 k.p.c. E. J. (1), A. J. i J. J. – spadkobierców W. J. (1) oraz T. C..

Pismem z dnia 28 maja 2012 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych E. J. (1), A. J., J. B. (1) oraz T. C. na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. i wstąpienie tych osób w miejsce dotychczasowego pozwanego i zwolnienie go od udziału w sprawie.

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2012 r. wniosek ten został oddalony.

W piśmie z dnia 19 marca 2013 r. pełnomocnik powódki wniósł o zasądzenie od pozwanego za bezumowne korzystanie z nieruchomości, poczynając od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 31 marca 2013 r. dalszej kwoty 26 700 zł. Pismem z dnia 13.03.2015 r. pełnomocnik powódki rozszerzył powództwo do kwoty 32 520 zł. Na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2014 r. pełnomocnik powódki oświadczyła, iż nie wnosi o wydanie nieruchomości tylko o odszkodowanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położoną w G. przy ul. (...) o powierzchni 1 863 m² zabudowaną czteroizbowym domem mieszkalnym o powierzchni ok. 70 m² wzniesionym w 1932 r., murowaną stodołą wzniesioną w 1955 r. i murowaną komórką nabyli J. i U. małżonkowie C. w dniu 16 stycznia 1997 r.

(dowód: umowa sprzedaży k. 5)

Od 1998 r. na tej nieruchomości mąż powódki J. C. prowadził działalność gospodarczą w zakresie kowalstwa artystycznego i ślusarstwa razem z W. J. (1). Obaj wspólnie zakupili maszyny i urządzenia niezbędne do prowadzenia tej działalności. W 2000 r. zmarł J. C.. Po jego śmierci w tym samym miejscu i przy użyciu tych samych urządzeń działalność gospodarczą w zakresie kowalstwa prowadzili W. J. (1) i T. C. – brat J. C.. Powódka sprzedała T. C. pozostałe po nim maszyny i urządzenia za kwotę ok. 17 000 zł.

(dowód: wyjaśnienia powódki k. 313 –313 odw.)

W dniu 26 marca 2001 r. powódka zawarła umowę najmu pomieszczeń biurowych i pomieszczeń warsztatowych z T. C. i W. J. (1), właścicielem firmy (...).

(dowód: umowa k. 7)

W dniu 16 października 2003 r. zmarł W. J. (1). Jego spadkobiercami są żona E. J. (1) i córki J. J. i A. J. po 1/3 części. (bezsporne)

W dniu 29 listopada 2003 r. powódka zawarła kolejną umowę najmu tych samych pomieszczeń z T. C., właścicielem firmy (...).

(dowód: umowa k. 8)

T. C. rozwiązał umowę spółki cywilnej, łączącą go z W. J. (1). W dniu 27 grudnia 2005 r. powódka zawarła umowę najmu z pozwanym K. C., która została rozwiązana z dniem 31 maja 2009 r.

(dowód: umowa k. 9; wypowiedzenie k. 10)

Po rozwiązaniu umowy pozwany jeszcze do lipca 2009 r. przechowywał swoje narzędzia w postaci m.in. szlifierek, pilniczków, młotków, migomagów, kompresora oraz ekspozycję wyrobów. W lipcu 2009 r. usunął te przedmioty i zwrócił powódce klucze, które zostawił jej na parapecie okna.

(dowód: wyjaśnienia pozwanego k. 70 odw. – 71)

W momencie zawierania umowy najmu z pozwanym, na przedmiotowej nieruchomości znajdowały się m.in. maszyny i urządzenia, które stanowiły wyposażenie zakładu kowalskiego jeszcze z czasu, gdy działalność prowadził mąż powódki z W. J..

Od 2010 r. przed Sądem Rejonowym w Skierniewicach toczyło się postępowanie z wniosku E. J. (1), A. K. i J. B. (1) z udziałem T. C. o podział majątku spółki cywilnej (...) W. J. (1), T. C..

Postanowieniem tegoż sądu z dnia 1 lutego 2013 r. w sprawie I Ns (...) zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 9 grudnia 2013 r. w sprawie III Ca (...)został ustalony skład majątku spółki, w który wchodzi m.in. elementy gotowe do montażu, maszyny i urządzenia technologiczne, samochód osobowy marki F., przyczepa lekka, materiały hutnicze, eksponaty i wzory oraz meble i sprzęt biurowy.

(bezsporne)

Powódka na potrzeby niniejszego postępowania sporządziła spis przedmiotów – pozostałości po firmie pozwanego, który poza nielicznymi drobiazgami pokrywa się ze składem majątku spółki cywilnej (...) T. C., W. J. (1), ustalonym przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach.

Powyższy spis powódka robiła z córką, nie mając fachowej wiedzy spisała przedmioty tak jak je widziała.

(dowód: spis k. 59 – 61, wyjaśnienia powódki k. 313 –331 odw. 321)

W czasie prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości pozwany przynajmniej częściowo korzystał z maszyn i urządzeń, stanowiących własność spółki cywilnej.

(dowód: zeznania świadków: E. J. k. 159 odw. – 160; G. D. k. 162; S. M. k. 162 – 162 odw.; J. B. k. 190; S. W. k. 190, 190 odw.)

Sąd dał wiarę powyższym dowodom, gdyż zeznania świadków i wyjaśnienia stron w powołanym zakresie są zgodne, wzajemnie się potwierdzają i uzupełniają, a nadto znajdują odzwierciedlenie w powołanych dokumentach, które nie były kwestionowane.

Sąd nie dał wiary wyjaśnieniom pozwanego i zeznaniom świadka T. C. w części, w której obaj twierdzą, iż pozwany nie używał maszyn i urządzeń zastanych na działce, a stanowiących majątek spółki cywilnej. Przeczą temu bowiem zgodne i konsekwentne zeznania świadków E. J., G. D., S. M., J. B. i S. W.. Ponadto trzeba mieć na względzie fakt, iż pozwany przez ok. 3,5 roku prowadził działalność gospodarczą w zakresie kowalstwa, które wymaga stosowania odpowiednich ciężkich urządzeń. Twierdzenia pozwanego, iż używał tylko ręcznych narzędzi w postaci np. szlifierek, pilniczków i młotków nie wydaje się wiarygodne.

Sąd zważył co następuje:

Umowa najmu łącząca strony została rozwiązana z dniem 31 maja 2009 r. Po tym czasie pozwany korzystał jeszcze z nieruchomości przez dwa miesiące tj. czerwiec i lipiec 2009 r., kiedy to ostatecznie usunął z niej należące do niego przedmioty. Przez ten czas korzystał z nieruchomości bezumownie. Zgodnie z opinią biegłego czynsz, który powódka mogłaby uzyskać za wynajem wynosi 813 zł miesięcznie.

Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 626 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za miesiące czerwiec i lipiec 2009 r., oddalając powództwo o zapłatę pozostałej części na podstawie art. 224 k.c. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2010 r. tj. od następnego dnia po doręczeniu pozwanemu odpis pozwu (k. 26) na podstawie art. 481 k.c. Pozwany nie był wcześniej wzywany do zapłaty odszkodowania.

Podnieść w tym miejscu należy, że wbrew stanowisku strony powodowej pozwany nie miał obowiązku usunąć z nieruchomości maszyn, urządzeń, wyrobów gotowych i materiałów zastanych w momencie zawierania swojej umowy, a stanowiących współwłasność współników spółki cywilnej (...) T. C., W. J. (1). Powódka od początku procesu miała świadomość, iż przedmioty, których żąda usunięcia należą m.in. do T. C., bo sama mu je sprzedawała po śmierci męża. W trakcie procesu uzyskała informację, iż toczy się w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach postępowanie o podział majątku spółki cywilnej (...), a skład majątku, do którego wchodzi te przedmioty, których żąda usunięcia, nie jest w tamtej sprawie sporny.

W toku niniejszej sprawy nie został przedstawiony żaden dowód, iż przedmioty te przeszły na własność pozwanego. Przeciwnie – prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Skierniewicach wskazuje jednoznacznie właścicieli. Pozwany nie miał obowiązku, ani nawet prawa usuwać tych przedmiotów. Nieistotna jest przy tym okoliczność, czy z urządzeń tych korzystał, czy nie, a jeżeli korzystał, to czy za zgodą, czy bez zgody właścicieli.

Powódka nie złożyła do akt decyzji Burmistrza K., w której został domierzony podatek za lata 2006 – 2009 w kwocie 3 816,80 zł. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż domierzenie podatku związane jest ze zmianą przeznaczenia budynków posadowionych na działce, w związku z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą, co zwiększa wysokość stawki podatku. Ta zmiana jednak nastąpiła już w 1998 r., a zawierając umowy z pozwanym powódka wiedziała, iż będzie tam prowadzona działalność gospodarcza. Od dawna więc powinna być wyższa stawka podatku, co powódka mogła uwzględnić przy ustalaniu w umowie stawki czynszu.

Pozwany nie odpowiada zatem za „szkodę” w postaci zwiększenia podatku i powództwo w tym zakresie również jest nieuzasadnione. Wobec cofnięcia powództwa w zakresie opróżnienia budynków Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie.

Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2 417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, biorąc pod uwagę fakt, iż pozwany przegrał sprawę jedynie w nieznacznej części. Na kwotę tę składa się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2 400 zł i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Nadto Sąd zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2 491,87 zł tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego, które nie zostały opłacone. W pozostałym zakresie Sąd zwolnił powódkę od ponoszenia kosztów postępowania z uwagi na jej trudną sytuację majątkową. Powódka utrzymuje się z niewysokiej renty.