

Sygn. akt VI GC 778/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Rybniku Wydział VI Gospodarczy

w składzie : Przewodniczący SSR Ireneusz Wilickiewicz

Protokolant Alicja Majorowska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. na rozprawie, w R.

sprawy z powództwa A. Z. i G. C.

przeciwko pozwanej (...) S.A. w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 54.698,40 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty od dnia 01 kwietnia 2014 r.;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 6.369,00 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt: **VI GC 778/14**

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 1 kwietnia 2014 roku powodowie G. C. i A. Z. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) S.A. w P. kwoty 54.698,40 zł z ustawowymi odsetkami daty wytoczenia powództwa i kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że pozwana bez tytułu prawnego korzystała z nieruchomości lokalowej powodów, która nadto oddała w najem osobie trzeciej z czego czerpała dochody z czynszu. Podali że wezwali pozwaną do wydania lokalu i zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres 3 lat, jednakże pozwana mimo uznania roszczenia co do zasady, zakwestionowała wysokość roszczenia powodów z tego tytułu.

Nakazem zapłaty z dnia 4 czerwca 2014 roku uwzględniono powództwo.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie kosztów postępowania. Pozwana zarzuciła niewykazanie faktu bezumownego korzystania z lokalu piwnicznego o powierzchni 151,94 m² argumentując, że dysponowała jedynie lokalem o powierzchni 72 m². Nadto zarzuciła niezasadne przyjęcie uznania roszczenia do kwoty 28.800 zł, podając, że kwota ta stanowiła jedynie propozycję polubownego zakończenia zaistniałego między stronami sporu. Nadto pozwana podniosła zarzut potrącenia dochodzonej pozwem należności z przysługującej jej wierzytelności tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powodów z innej nieruchomości.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są przedsiębiorcami i wspólnikami spółki cywilnej (...) s.c. z siedzibą w T.. Pozwana również jest przedsiębiorcą.

Powodowie jako wspólnicy spółki cywilnej, we wspólności łącznej są właścicielami nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju.

Z ww. nieruchomością powodów poprzez korytarz komunikacyjny graniczy nieruchomość pozwanej. Z korytarza tego korzystały osoby trzecie wynajmujące od powodów lokale w ich budynku, jak również klienci powodów i ich najemców oraz klienci sklepu (...), obejmującego powierzchnię nieruchomości pozwanej wraz z ww. korytarzem najmowaną od pozwanej przez spółkę (...). W listopadzie 2014 roku korytarz ten został trwale rozdzielony poprzez postawienie w nim przez powodów murowanej ściany działowej.

W dniu 25 października 2010 roku pozwana jako wynajmująca zawarła z M. U. jako najemca umowę najmu, której przedmiotem był lokal piwniczny o powierzchni użytkowej 72 m² położony w budynku w J. przy ulicy (...). W § 1 umowy najmu pozwana podała że jest właścicielem tego lokalu. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Pismem z dnia 17 października 2013 roku powodowie złożyli pozwanej propozycję sprzedaży części swojej nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), podnosząc, że w wypadku zakupu za cenę 732.080 zł, odstąpią od żądania zwrotu pobieranych przez pozwaną pożytków za okres 3 lat wraz z zwrotem podatku od nieruchomości tj. około 62.000 zł.

Pismem z dnia 31 października 2013 roku pozwana i M. U. rozwiązali łączącą ich umowę najmu z dnia 25 października 2010 roku.

Pismem z dnia 25 października 2013 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 62.000 zł netto z tytułu bezumownego korzystania z lokalu położonego w części piwnicznej nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...) w okresie ostatnich trzech lat i wydania tego lokalu w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania. Wezwanie doręczono pozwanej 30 października 2013 roku.

W odpowiedzi pozwana, pismem z dnia 13 listopada 2013 roku zakwestionowała żądanie wypłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Jednocześnie pozwana zaproponowała polubowne rozwiązanie sporu stron proponując przyjęcie stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu na kwotę 10 zł za m² przy powierzchni lokalu (...)m² tj. 800 zł miesięcznie, co za okres trzech lat dałoby sumę w wysokości 28.800zł.

Pozwana wydała powodom sporny lokal piwniczny dnia 15 listopada 2013 roku.

Powodowie zlecieli oszacowanie rzeczywistej powierzchni lokalu piwnicznego zajmowanego przez najemcę pozwanej M. U. w budynku w J. przy ulicy (...). Pomiar wykonany przez uprawnionego inż. architekta M. K. wykazał, że rzeczywista powierzchnia ww. lokalu jest większa niż 72 m² wskazane w umowie najmu i wynosi 151.94 m², a w konsekwencji obejmowała ona również część nieruchomości powodów.

W dniu 15 listopada 2013 roku powodowie jako wynajmujący zawarli z M. U. jako najemcą umowę najmu, której przedmiotem był lokal o powierzchni użytkowej 156,40 m² położony w przyziemiu budynku w J. przy ulicy (...), opisanego w księdze wieczystej (...).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie odpisu treści księgi wieczystej nr (...) (k. 21-31), rozwiązania umowy najmu (k. 32), wezwania do zapłaty i wydania lokalu (k. 33), odpowiedzi na wezwanie (k. 34-36), umowy najmu z 25 października 2010 roku (k. 72-75), propozycji zakupu nieruchomości (k. 76), korespondencji przedprocesowej (k. 77-80), odwołania od decyzji nr (...) (k. 81-86), umowy najmu z 15 listopada 2013 r. (k. 107-110), umowy najmu z 6 listopada 1997 roku (k. 121-129), dokumentacji fotograficznej (k. 130-131), wezwania do zapłaty (k. 132, 149), wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z 16 marca 2015 roku (k. 146-148), przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży

z 16 marca 2011 roku oraz zeznań świadków M. U. (k. 153v.-154), U. A. (k. 172-173), R. M. (k. 173-173v.), M. S. (k. 173v.-174). Ustaleń w zakresie stanu faktycznego, Sąd dokonał kierując się dyrektywami określonymi w przepisach art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. i art. 229 k.p.c., w zakresie w pełni odpowiadającym inicjatywie dowodowej stron. Dopuszczone w sprawie dowody tak ze źródeł osobowych jak i dokumentów nie budzą żadnych wątpliwości i pozwalają na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą faktyczną powództwa było bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów przez pozwaną.

Zgodnie z **wyrokiem** Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., **III CKN 65/99**,

w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w samoistnym posiadaniu osoby nie będącej właścicielem rzeczy mają zastosowanie postanowienia łączącej strony umowy, a w razie ich braku właściwe są przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach.

W analizowanym przypadku zastosowanie znajdują przepisy o najmie lokalu. Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Sposób obliczania wysokości stawki czynszu była między stronami bezsporna, gdyż była równa stawce zastosowanej przez pozwaną w umowie ze swoim najemcą. Zarzut dotyczący powierzchni lokalu został obalony protokołem obmiaru popartym zeznaniami świadka M. K., architekta z wykształcenia.

Strona pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym zaskarżyła nakaz zapłaty, podnosząc zarzut potrącenia należności powódki z wierzytelnością pozwanego z tytułu szkody, jakiej miał doznać pozwany w wyniku nienależytego zobowiązania przez powódkę. Zgodnie z art. 498§1 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym; §2 tego art. stanowi, że wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 kc).

Podniesienie zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeśli takie oświadczenie nie zostało złożone wcześniej. Również w przypadku zastępowania strony przez pełnomocnika procesowego założenie celowego działania mocodawcy w kierunku wygrania procesu pozwala przyjąć, że zakresem umocowania strona objęła także złożenie w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeśli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie (wyrok SN z dnia 04.02.2004 r., ICK 181/03).

Jednak oświadczenie o potrąceniu wierzytelności pozwanej jest nieskuteczne wobec jego złożenia w toku procesu pełnomocnikowi powodów. Zgodnie z wyrokiem Sadu Najwyższego z dnia z dnia 7 marca 2013 r., **II CSK 476/12**, skoro oświadczenie o potrąceniu może wyrzucić skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata (art. 61 k.c.), to zawarte w odpowiedzi na pozew oświadczenie o potrąceniu doręczone jedynie nieumocowanemu do jego przyjęcia pełnomocnikowi powoda nie może być ocenione jako skuteczne.

Niezależnie od powyższego pozwana w żaden sposób nie wykazała zasadności ustalonej przez siebie kwoty przedstawionej do potrącenia. Jednostronne naliczenie tej kwoty przez pozwaną stanowi jedynie wyraz jej stanowiska w tym zakresie, nie jest zaś obiektywnie ustaloną wartością pieniężną.

Podniesienie zarzutu potrącenie – niezależnie od jego zasadności – wywołuje natomiast skutek w postaci uznania roszczenia powodów, co do którego skierowano oświadczenie o potrąceniu.

Mając na względzie ustalony stan faktyczny i przywołane przepisy Sąd uznał roszczenie powodów za zasadne i powództwo uwzględnił w całości.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. stanowiącego, iż jeżeli 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 stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Odsetki zasądzono od daty wytoczenia powództwa, zgodnie z żądaniem pozwu.

Mając na względzie, że powodowie utrzymali się w 100% swego roszczenia, Sąd obciążył pozwaną całością kosztów postępowania w tym zakresie, orzekając jak w pkt 2 sentencji, na podstawie art. 98 § 1 i 3, 4 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Na koszty te złożyły się: opłata sądowa 2.735 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł obliczone na podstawie stawki z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t. ze zm.) oraz 34 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw.

sędzia