

Sygn. akt I C 313/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Przemysław Majkowski

Protokolant : sekr. Joanna Wołczyńska – Kalus

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B. i J. B.

przeciwko M. N. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego M. N. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. solidarnie na rzecz powodów W. B. i J. B. kwotę 16. 327,00 (szesnaście tysięcy trzysta dwadzieścia siedem) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddała,
3. zasądza pozwanego M. N. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. solidarnie na rzecz powodów W. B. i J. B. kwotę 413,00 (czterysta trzynastu) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu,
4. zasądza solidarnie od powodów W. B. i J. B. na rzecz pozwanego M. N. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. kwotę 3.221 (trzy tysiące dwieście dwadzieścia jeden) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu,
5. nakazuje pobrać od pozwanego M. N. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 825,00 (osiemset dwadzieścia pięć) zł tytułem obciążającej go części opłaty sądowej oraz kwotę 563,00 (pięćset sześćdziesiąt trzy) zł tytułem zwrotu części wydatków poniesionych w sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 313/14

UZASADNIENIE

W dniu 17 października 2014 r. (data wpływu) pełnomocnik powodów J. B. i W. B. (1) złożył w Sądzie Okręgowym w Sieradzu pozew przeciwko M. N., prowadzącemu działalność pod firmą (...) w W., o zasądzenie solidarnie na rzecz powodów kwoty 150.000,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w okresie od dnia 01 stycznia 2011 r. do dnia wyrokowania, w związku z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą na terenie przedmiotowej

nieruchomości oraz o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania cywilnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wraz z opłatą od pełnomocnictwa, (pozew k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, (odpowiedź na pozew k. 48-54).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Dnia 30 grudnia 2006 roku małżonkowie J. i W. B. (2) nabyli, na podstawie umowy kupna- sprzedaży zawartej w Z. przed notariuszem S. T. w formie aktu notarialnego, na zasadach wspólności ustawowej, własność nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Po dokonaniu tej transakcji strony zawarły ustną umowę na mocy, której w murowanym budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości nadal miał prawo zamieszkiwać poprzedni właściciel nieruchomości, ojciec pozwanego P. N. (1) oraz jego najbliższa rodzina: żona I. N., syn Ł. N. oraz J. N. - siostra P. N. (1). Pozwany wraz z żoną zamieszkiwali w Ł.. Na początku stycznia 2011 r. pozwany zwrócił się ustnie do powodów o udzielenie zgody na zarejestrowanie i otwarcie na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) działalności gospodarczej polegającej na obróbce i wycince drzew. W odpowiedzi na propozycję powód J. B. oświadczył, że wyrazi zgodę pod warunkiem uiszczania przez pozwanego czynszu w wysokości 4.000 zł miesięcznie. Dnia 01 stycznia 2011 roku pozwany bez ostatecznego porozumienia z powodami rozpoczął na przedmiotowej nieruchomości wykonywanie działalności gospodarczej. Na ten adres przychodziła wszelka korespondencja związana z prowadzeniem działalności gospodarczej przez M. N.. Pod wskazany adres każdego dnia rano przyjeżdżali pracownicy firmy i stąd po uzyskaniu dyspozycji co do planu prac na każdy dzień od P. N. (1), któremu pozwany powierzył zadanie kierowania firmą, wyjeżdżali służbowymi samochodami na konkretne miejsca pracy. Na terenie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) pozwany niekiedy parkował samochody firmowe i inne pojazdy specjalistyczne wykorzystywane przy obróbce i wycince drzew, tam również pracownicy mieli pomieszczenie socjalne, w którym spożywali posiłki, pili napoje i przebierali się, tam przechowywali i konserwowali narzędzia niezbędne do wykonywania obowiązków, tam też odbierali co miesiąc uposażenie. W pomieszczeniach znajdujących się na terenie nieruchomości należącej do powoda położonej w W. przy ulicy (...) powód do 2015 r. przechowywał dokumentację swojej firmy. Pozwany jedynie okazjonalnie przechowywał pojazdy i narzędzia niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej na parkingu stacji paliw zlokalizowanym przy ulicy (...) w W.. Powodowie nie wyrazili nigdy zgody na takie wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości znajdującej się w W. przy ulicy (...) przez pozwanego. M. N. nie zawarł z powodami żadnej umowy, która regulowałaby korzystanie przez niego z przedmiotowej nieruchomości, ani nie uiszczał czynszu w związku z korzystaniem. P. N. (1) oraz jego rodzina nie ponosili i nie ponoszą żadnych dodatkowych kosztów z tytułu zamieszkiwania na terenie nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Wymienieni opłacają jedynie koszty utrzymania nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 8 lutego 2016r. pełnomocnik powodów sprecyzował żądanie oświadczając, że wnosi o dokonanie wyliczenia należnego powodom wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z ich nieruchomości za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 26 listopada 2014 r. Wartość wynagrodzenia należnego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) w okresie od 01 stycznia 2011 r. do 26 listopada 2014 r. w zakresie zajęcia tej nieruchomości na działalność gospodarczą, przy założeniu, że dla potrzeb działalności gospodarczej korzystano z podwórka nieruchomości i pomieszczenia w oficynie o powierzchni 5,02 m² wynosi 16.327 zł, (dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 11-18, kserokopia wypisu z rejestru gruntów k. 19, wydruk z księgi wieczystej k. 20-24, dokumentacja fotograficzna k. 26, zeznania powoda- protokół rozprawy z dnia 30 marca 2015 r. 00:07:36-00:30:28 w zw. z k. 170v-171, częściowo zeznania pozwanego- protokół rozprawy z dnia 25 maja 2015 r. 00:03:30-00:46:18 w zw. z k. 125-126, zeznania świadka B. B. (2)- protokół rozprawy z dnia 25 maja 2015 r. 00:50:47-01:09:55 w zw. z k. 126-126v, zeznania świadka A. W.- protokół rozprawy z dnia 25 maja 2015 r. 01:09:55-01:20:32 w zw. z k. 126v-127, zeznania świadka K. S.- protokół rozprawy z dnia 21 września 2015 r. 00:18:20-00:25:30 w zw. z k. 152-152v, zeznania świadka B. A.- protokół rozprawy z dnia 21 września 2015 r. 00:25:30-00:39:39 w zw. z k. 152v, zeznania świadka J. K.- protokół rozprawy z dnia 21 września 2015 r. 00:42:53-00:57:06 w zw. z k. 152v-153, zeznania świadka I.

N.- protokół rozprawy z dnia 21 września 2015 r. 00:57:06-01:28:38 w zw. z k. 153-153v, zeznania świadka P. N. (1)- protokół rozprawy z dnia 21 września 2015 r. 01:28:38-02:06:01 w zw. z k. 153v-154, zeznania świadka Z. P. (1)- protokół rozprawy z dnia 21 września 2015 r. 02:06:01-02:16:15 w zw. z k. 154, zeznania świadka Z. P. (2)- protokół rozprawy z dnia 21 września 2015 r. 02:16:15-02:25:19 w zw. z k. 154-154v, zeznania świadka R. P. (1)- protokół rozprawy z dnia 21 września 2015 r. 02:25:19-02:49:03 w zw. z k. 154v-155, zeznania świadka M. W.- protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2015 r. 00:18:45-00:41:18 w zw. k. 163v-164, zeznania świadka B. W.- protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2015 r. 00:41:18-00:51:21 w zw. z k. 164-164v, zeznania świadka S. C.-- protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2015 r. 00:51:21-01:08:07 w zw. z k. 164v, zeznania świadka R. M. - protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2015 r. 01:08:07-01:20:54 w zw. z k. 164v-165, zeznania świadka G. W.- protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2015 r. 01:20:54-01:35:29 w zw. z k. 165-165v, zeznania świadka A. C.- protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2015 r. 01:35:29-01:45:26 w zw. z k. 165v, zeznania świadka J. N.- protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2015 r. 01:45:26-02:26:39 w zw. z k. 165v-166, zeznania świadka P. N. (2)- protokół rozprawy z dnia 08 lutego 2016 r. 00:10:39-01:05:25 w zw. z k. 185v-186v, oświadczenie pełnomocnika 01:11:42 k. 186 v., opinia biegłego T. M. k. 190-219, opinia uzupełniająca biegłego T. M. k. 237-241, zeznania powoda- protokół rozprawy z dnia 12 września 2016 r. 00:12:36-00:27:52 w zw. z k. 266v, częściowo zeznania pozwanego- protokół rozprawy z dnia 12 września 2016 r. 00:27:52-00:49:55 w zw. k. 266v-267, pismo z USC w W. k. 268, kserokopia wniosku o wpis do ewidencji działalności gospodarczej k. 269-270).

Pismem z dnia 24 kwietnia 2014 r. powodowie J. B. oraz W. B. (1) wezwali pozwanego M. N. do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dnia 18 czerwca 2014 r. powodowie wystosowali do pozwanego oraz do P. N. (1) pismo, w którym wezwali ich do wydania nieruchomości. Pozwany w dniu 27 czerwca 2014 r. odmówił spełnienia żądanego roszczenia pieniężnego. W dniu 02 marca 2015 r. pozwany przeniósł miejsce prowadzenia działalności gospodarczej pod adres W. ul. (...), (dowód: kserokopia pisma pełnomocnika powodów k. 31, kserokopia wezwania do zapłaty k. 27, kserokopia odpowiedzi na wezwanie k, 32).

W niniejszej sprawie Sąd strony postępowania prezentowały odmienne stanowiska zarówno co do sposobu korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodów jak i miejsca wykonywania przez niego działalności gospodarczej. W sytuacji dysponowania przez Sąd dwiema wersjami należało skupić się na faktach i dowodach, które potwierdzają jedną lub drugą wersję oraz na wyjaśnieniu pewnych niekonsekwencji i braku logiki w którejś z przedstawionych wersji. W oparciu o powyższe działania Sąd z dwóch przytoczonych powyżej wersji za wiarygodną uznał relacje strony powodowej. Ponieważ pozwany w swych twierdzeniach stanowczo kwestionował, że część czynności związanych ze swoją działalnością dokonywał na terenie nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) oraz twierdził, że dokonywanie innych spośród wyżej wymienionych czynności nie ma absolutnie żadnego znaczenia dla przyjęcia, czy działalność gospodarcza była prowadzona na terenie nieruchomości powoda, na wstępie niezbędnym wydaje się ustalenie, co decyduje o tym, że konkretne miejsce może zostać uznane za miejsce prowadzenie działalności gospodarczej. W odpowiedzi na powyższe wskazać trzeba, iż Minister Finansów w interpretacji indywidualnej (...) (...) stwierdził, że na fakturze powinien być podawany adres siedziby działalności gospodarczej podatnika zgodny z dokonany zgłoszeniem identyfikacyjnym na formularzu VAT-R. W przypadku osób fizycznych będzie to zatem adres zamieszkania. Jeżeli jednak osoba fizyczna nie prowadzi działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania i posiada główne miejsce prowadzenia działalności (wskazane w zgłoszeniu dla potrzeb identyfikacji podatkowej), w fakturze powinien być podawany adres tego głównego miejsca prowadzenia działalności. Nie zawsze jednak w rzeczywistości siedziba jest tam, gdzie faktycznie wykonuje się czynności. Jeżeli prowadzący działalność świadczy usługi na podstawie umowy z innym przedsiębiorcą w miejscu A, to prawie na pewno miejsce A nie jest siedzibą działalności (jest siedzibą działalności przedsiębiorcy, z którym zawiera umowę). Bardzo często formalna siedziba przedsiębiorcy to miejsce, w którym w ogóle nie świadczy on usług, np. jego mieszkanie, mieszkanie rodziców, wirtualne biuro. W takim przypadku siedziba to miejsce, gdzie taka osoba jako przedsiębiorca dokonuje czynności organizacyjnych, z tego miejsca zamawia niezbędny towar, dokonuje wypłat wynagrodzenia, oblicza podatek, wypełnia deklaracje podatkowe czy przechowuje firmowe dokumenty, jak umowy czy faktury. W oparciu o powyższe z całą stanowczością uznać trzeba na podstawie okoliczności ustalonych w sprawie, że pozwany M. N. od dnia 01 stycznia 2011 r. do dnia 26 listopada 2014 r. na terenie nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) prowadził działalność

gospodarczą. Po pierwsze pozwany zeznając w dniu 25 maja 2015 r. w toku rozprawy głównej przyznał jasno i wprost, że prowadził działalność gospodarczą w W. na ulicy południowej 2 do marca 2015 r. (zob. protokół rozprawy z dnia 25 maja 2015 r. 00:03:30-00:46:18 w zw. z k. 125-126). Po drugie pozwany M. N. dokonując wpisu do ewidencji działalności gospodarczej oraz następnie tą działalność prowadząc do marca 2015 r. we wszelkich urzędach oraz wszystkim kontrahentom wskazywał nieruchomości położoną w W. przy ulicy (...), jako miejsce prowadzenia przez siebie działalności gospodarczej. Co istotne taki adres widniał na jego pieczęcie służbowej do marca 2015 r. i z takim adresem wystawiał faktury za wykonane usługi. Po trzecie znamienym pozostaje, że przesłuchani na wniosek strony pozwanej świadkowie P. N. (1), I. N. oraz P. N. (2) w swych relacjach nie kwestionowali, że na terenie nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) M. N. prowadził działalność gospodarczą, wywodzili jednak że dokonywał tego za wiedzą powoda. Po czwarte M. N. oraz jego ojciec P. N. (1), który w rzeczywistości kierował firmą pozwanego od 2011 r., na terenie wskazanej nieruchomości regularnie wykonywali szereg czynności, które jak podano powyżej bezspornie potwierdzają, że tam właśnie prowadzona była działalność gospodarza. W oparciu o wyjątkowo spójne z twierdzeniami powoda oraz zgodne ze sobą zeznania świadków B. B. (2), A. W., J. K., Z. P. (2), R. P. (1), M. W., B. W., G. W., A. C. oraz J. N. Sąd ustalił, że pod wskazany adres każdego dnia rano przyjeżdżali pracownicy firmy i stąd po uzyskaniu dyspozycji co do planu prac na każdy dzień od P. N. (1), wyjeżdżali służbowymi samochodami na miejsce pracy. Na terenie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) pozwany także parkował samochody firmowe i inne pojazdy specjalistyczne wykorzystywane przy obróbce i wycince drzew, tam również pracownicy mieli pomieszczenie socjalne, w którym spożywali posiłki, pili napoje i przebierali się, tam przechowywali, konserwowali i ostrzyli narzędzia niezbędne do wykonywania obowiązków, tam też odbierali co miesiąc uposażenie. Co również istotne w pomieszczeniach znajdujących się na terenie nieruchomości należącej do powoda położonej w W. przy ulicy (...) powód do 2015 r. przechowywał dokumentację swojej firmy. Szczególnie ważne dla poczynienia wskazanych wyżej ustaleń okazały się zeznania świadka J. N., która będąc równie blisko spokrewniona zarówno z jedną jak i z drugą stroną postępowania, a także zamieszkując stałe na terenie spornej nieruchomości wskazała, że w pomieszczeniu po dawnej aptece na terenie nieruchomości pracownicy pozwanego mieli pomieszczenie gospodarcze, tam spożywali posiłki, przebierali się i korzystali z łazienki oraz, że na terenie nieruchomości objętej pozwem istniał w stodole warsztat naprawczy działalności pozwanego. Świadek nadmieniła także, że na terenie nieruchomości znajdowało się urządzenie, na którym ostrzono piły oraz, że dopiero wszczęcie niniejszego postępowania spowodowało, że pozwany przestawił auta firmowe i maszyny na własną działkę oraz na plac przy stacji paliw znajdujący się w W.. Powyższej oceny nie zmieniają twierdzenia pozwanego M. N. oraz świadków P. N. (1), I. N., P. N. (2), że pojazdy wykorzystywane przy prowadzeniu działalności gospodarczej oraz maszyny były parkowane na parkingu przy stacji paliw położonym w W. przy ulicy (...). Symptomatycznym pozostaje, że świadkowie oraz pozwany wskazali zupełnie inną datę, od której wymienione pojazdy oraz maszyny miały być parkowane na wskazanym parkingu. Nadto wersji tej nie potwierdziła również świadek A. O., będąca właścicielką wymienionej stacji paliw, która podała że od 2001 r. pozwala swoim klientom w tym pozwanemu parkować sprzęt na parkingu stacji, ale tylko w razie potrzeby. Co istotne świadek oświadczyła, że nie wie gdzie pozwany i jego pracownicy przechowywali pojazdy i maszyny, kiedy nie stały one na jej parkingu. Twierdzenia strony powodowej co do miejsca prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwanego znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka R. P. (2), który podał, że jest pracownikiem pozwanego oraz, że do pracy był przyjmowany na ulicy (...) i taki adres firmy zatrudniającej ma wskazany w umowie o pracę oraz, że z takiego adresu zakładu pracy został zgłoszony do ubezpieczenia społecznego i zdrowotnego. Wersji zaprezentowanej przez stronę powodową i potwierdzonej przez świadków B. B. (2), A. W., J. K., Z. P. (2), R. P. (1), M. W., B. W., G. W., A. C. oraz J. N. nie dyskredytują zeznania pozostałych świadków Z. P. (1), S. C., K. S., B. A., którzy podali, że nie widzieli żadnych pojazdów, maszyn oraz pracowników na wspomnianej nieruchomości oraz że nic nie wiedzą, aby działalność gospodarcza była na jej terenie prowadzona. Pozostaje bowiem sprawą oczywistą, że to iż wymieni świadkowie nie widzieli pojazdów, maszyn oraz pracowników na terenie nieruchomości to nie oznacza, że zarówno pojazdów, maszyn jak i pracowników tam nie było. Jako znamienne Sąd uznał również tę część zeznań świadka K. S., w której podając informację, że była u pozwanego w firmie wskazała nieruchomości położoną w W. przy ulicy (...).

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się na powołanych dowodach, w szczególności: dowodach z dokumentów - nie budzących wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy i niekwestionowanych przez którąkolwiek ze stron, zeznaniach powoda, w pełni na relacji świadków B. B. (2), A.

W., J. K., Z. P. (2), R. P. (1), M. W., B. W., G. W., A. C. oraz J. N., częściowo na zeznaniach pozwanego, a także częściowo w oparciu o zeznania świadków Z. P. (1), S. C., K. S., B. A., P. N. (1), I. N., P. N. (2) w zakresie takim w jakim nie były one sprzeczne z relacją powoda oraz na dowodzie z opinii biegłego rzeczoznawcy T. M.. Sąd pominął zeznania świadka M. B., albowiem są one nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego i rozstrzygnięcia sprawy. Po sporządzeniu opinii przez biegłego T. M., w tym również opinii uzupełniającej Sąd uznał, że sporządzone opinie są rzetelne, w pełni udzielają odpowiedzi na pytania Sądu oraz stron postępowania. Z opinii tych jednoznacznie wynika, jaka jest kwota wynagrodzenia należnego powodom za prowadzenie bez ich pozwolenia działalności gospodarczej na terenie nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Wiedza biegłego T. M. nie budzi przy tym wątpliwości z uwagi na wysoki poziom prezentowany w pisemnych wypowiedziach, a do tego jest logiczna, wnioski są kategoryczne i umotywowane w sposób dający możliwość przesłedzenia ostatecznej konkluzji. Wskazany biegły przeprowadził szczegółową analizę położenia nieruchomości, części budynku wchodzącego w jej skład wykorzystywanego przez pozwanego i kierując się metodą porównawczą określił wartość wynagrodzenia należnego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w zakresie zajęcia tej nieruchomości na działalność gospodarczą. Do tego biegły odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną w sposób przekonujący toteż brak jest podstaw do szczegółowego omawiania każdej ze złożonych przez biegłego opinii.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, aczkolwiek nie w wysokości, w jakiej domagała się strona powodowa.

Powodowie wywodzą swe roszczenia z przepisu art. 224 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z przepisem art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył (§ 2). Samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze traktowany jest tak samo jak samoistny posiadacz w dobrej wierze od czasu, w którym dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 225 k.c.). Powołane przepisy regulują kwestię rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy i jej posiadaczem, w razie „bezumownego posiadania” rzeczy. Regulacja prawna zawarta w tych przepisach dotyczy posiadania funkcjonującego bez istniejącego stosunku prawnego, umownego bądź innego, łączącego właściciela i posiadacza rzeczy. Te roszczenia, zwane uzupełniającymi (w stosunku do podstawowego roszczenia właściciela rzeczy, jakim jest roszczenie windykacyjne) mają zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajdzie się w posiadaniu innej osoby. Przyjmuje się, że gdy właściciel dochodzi opisanych wyżej roszczeń za korzystanie z rzeczy, sąd winien wyliczyć wynagrodzenie odwołując się w pierwszym rzędzie do rynkowych cen wynajmowania rzeczy tego rodzaju (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r.. sygn. akt V CSK 192/06).

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w pierwszej kolejności, należało dokonać oceny, czy po stronie powodów oraz stronie pozwanej istniał jakikolwiek tytuł prawny do korzystania ze spornej nieruchomości w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W przypadku bowiem ustalenia, że strony łączył stosunek zobowiązaniowy, a więc konkretny tytuł prawny, brak byłoby podstaw do uwzględnienia żądania zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W toku niniejszego procesu strona pozwana próbowała podnosić między innymi, że powodowie wiedzieli i wyrazili zgodę na to, aby M. N. oraz jego ojciec P. N. (1) wykorzystywali nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...) do prowadzenia działalności gospodarczej.

Odnosząc się do powyższego, podkreślenia wymaga, iż z zeznań powoda J. B., świadków J. N., P. N. (2), P. N. (1) istotnie wynika, że powód wyraził zgodę na prowadzenie działalności w przypadku uiszczenia czynszu najmu w wysokości 4.000 zł miesięcznie. Niemniej samo skonstruowanie żądania zapłaty czynszu najmu w żadnej mierze nie może automatycznie świadczyć o zawarciu takiej umowy, a jedynie o złożeniu przez powoda swoistego rodzaju propozycji nawiązania stosunku zobowiązaniowego (oferta). Nie ulega bowiem wątpliwości, że umowa najmu jest umową wzajemną, gdyż w jej ramach wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.). W kontekście powyższego podkreślenia wymaga, że oświadczenie woli stanowi ujawniony, uzewnętrzniony zamiar wywołania określonych skutków prawnych (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 1964 r., III CR 27/64, OSN 1965, poz. 45). Oczywistym jest, że wola osoby dokonywającej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, która ujawnia jej wolę, także w sposób dorozumiany (per facta concludentia). Jednak warunkiem jest, aby takie ujawnienie woli odbyło się w sposób niebudzący wątpliwości, że jego celem jest dokonanie określonej czynności prawnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2014 r., I ACa 62/14, Lex nr 1466939). Nadto przepis art. 60 k.c. przez pojęcie czynności prawnej dokonanej per facta concludentia rozumie jedynie formę (sposób) wyrażenia oświadczenia woli, którego treść jest niewątpliwa, nie uzasadnia natomiast przypisania czynnościom prawnym treści, jakie nie wynikają ani z nich, ani z ustawy, ani z zasad współżycia społecznego czy ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.).

Uwzględniając powyższe należało dojść do wniosku, że w toku postępowania nie ujawniono takiego zachowania J. B., które wskazywałoby na zawarcie jakiegokolwiek stosunku obligacyjnego z pozwanym w tym zakresie. Wręcz przeciwnie, z zeznań samego powoda oraz świadków niezbicie wynika, że J. B. czuł się wykorzystany przez pozwanego, który zapewniał go, że żadnej działalności gospodarczej nie prowadzi i przeciągał w czasie rozmowy na temat wysokości ewentualnego czynszu.

Podsumowując, w ocenie Sądu strony nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy, albowiem nie złożyły one zgodnych oświadczeń woli skutkujących zawarciem określonej umowy tym bardziej, że okoliczności takiej nie potwierdziła zeznając w sprawie nawet żona pozwanego (por. k. 185v-186.). Konsekwencją przyjęcia, że strony nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy jest konieczność badania, czy powodom należy się wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z należącej do nich nieruchomości w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 26 listopada 2014 r. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że pomimo iż zeznając w dniu 25 maja 2015 r. pozwany podał, iż prowadził działalność gospodarczą pod adresem W. ulica (...) do marca 2015 r. to Sąd będąc związany żądaniem powoda ograniczył ramy czasowe prowadzenia działalności gospodarczej we wskazanym miejscu przez pozwanego do dnia 26 listopada 2014 r., z uwagi na stanowisko procesowe pełnomocnika powoda, który na rozprawie w dniu 08 lutego 2016 r. tak właśnie ograniczył swoje roszczenia.

W świetle treści art. 224 k.c. – 225 k.c., dla oceny zasadności żądania uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, najistotniejsze jest dokonanie ustalenia charakteru jej posiadania. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest bowiem obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, ani za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, do czasu, kiedy dowie się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 1 i 2 k.c.). Natomiast posiadacz w złej wierze ma takie same obowiązki jak posiadacz samoistny w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, w tym musi uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 225 k.c.).

Na tle niniejszej sprawy niekwestionowanym było, że pozwany oraz jego ojciec P. N. (1), byli w posiadaniu spornej nieruchomości jako posiadacze samoistni, albowiem sprawowali nad nią władzę w takim samym zakresie, jak czyni to właściciel, w tym podejmowali decyzję o jej przeznaczeniu czy wykorzystaniu. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest bowiem niezależne od jakichkolwiek okoliczności ubocznych w tym znaczeniu, że można go dochodzić bez względu na to, czy posiadacz nie korzystając sam z rzeczy poniósł z tego powodu jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 13 marca 2014 r., I ACa 640/13, Lex nr 1458963). Skoro do ustalenia istnienia posiadania samoistnego

nie jest konieczne fizyczne i stałe korzystanie z rzeczy (takiego obowiązku nie posiada także właściciel rzeczy), to pozwanego i jego ojca P. N. (1) – jako faktycznie wyłącznych dysponentów sporną rzeczą – uznać należy za posiadaczy samoistnych. Niesprzeczne jest przy tym, że powód niemal nie uczestniczył w żaden sposób w podejmowaniu decyzji odnośnie nieruchomości. Jednocześnie brak jest podstaw do przyjęcia, że M. N. pozostawał w posiadaniu tej nieruchomości jako posiadacz w dobrej wierze. Oczywistym jest bowiem, na tle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jasne jest że od dnia 30 grudnia 2006 r., kiedy doszło między stronami do zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości miał świadomość tego, że formalnie nie jest właścicielem nieruchomości. Mając powyższe na uwadze uznać należało, że co do zasady powodom, jako właścicielom nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej bez tytułu prawnego przez M. N., przysługiwało roszczenie, o którym mowa w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

W świetle wyżej zaprezentowanych okoliczności pozwany M. N. obowiązany był do uiszczenia na rzecz właścicieli J. B. i W. B. (1) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej bez tytułu prawnego. Na omawiane wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy), przy czym oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680). W tej sytuacji koniecznym stało się ustalenie wysokości należnego powodom wynagrodzenia, w związku z czym Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomościami celem ustalenia wysokości miesięcznego czynszu dzierżawy spornej nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 26 listopada 2014 r. Po dokonaniu szczegółowej analizy stanu technicznego nieruchomości, przy uwzględnieniu jej położenia, biegły T. M. ustalił, że wartość wynagrodzenia należnego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w zakresie zajęcia tej nieruchomości na działalność gospodarczą, przy założeniu, że dla potrzeb działalności gospodarczej korzystano z podwórka nieruchomości i pomieszczenia w oficynie, o powierzchni 5,02 m² wynosi 16.327 złotych. Podkreślić w tym miejscu należy, że biegły rozważał obliczenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w dwóch wariantach, ale ponieważ zgromadzony materiał dowodowy nie pozostawił najmniejszych wątpliwości, że pozwany na terenie nieruchomości nie tylko odbierał korespondencję, ale dokonywał również innych czynności i do prowadzenia działalności gospodarczej wykorzystywał nie tylko 1 m² podwórka ale całe podwórko i również pomieszczenie w oficynie, dlatego też zasadnym stało się przyznanie powodowi wynagrodzenia w kwocie 16.327 złotych.

Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej wskazane okoliczności Sąd zasądził na rzecz powodów od pozwanego kwotę 16.327 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 czerwca 2014 r. tj. dnia wystosowania odpowiedzi na wezwanie do zapłaty do dnia zapłaty (punkt 1 wyroku), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (punkt 2 wyroku).

Orzekając o kosztach procesu, Sąd uwzględnił treść art. 100 k.p.c. i dokonał rozdzielenia kosztów procesu w stosunku do wyniku sprawy. Powodom dochodzącym w sprawie zapłaty kwoty 150.000,00 zł Sąd zasądził kwotę 16.327 zł czyli wygrali oni proces w 11%. Stosownie do takich proporcji wygranej/przegranej procesu Sąd zasądził od pozwanego M. N. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. solidarnie na rzecz powodów W. B. i J. B. kwotę 413 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, zaś od powodów W. B. i J. B. solidarnie na rzecz pozwanego M. N. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. kwotę 3.221 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu. O kosztach postępowania poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, Sąd rozstrzygnął zgodnie z art. 113 ust. 1 Ustawy o kosztach sądowych sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r., również i w tym przypadku stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, nakazał pobrać od pozwanego M. N. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 825,00 zł tytułem obciążającej go opłaty sądowej oraz kwotę 563,00 złotych tytułem zwrotu części wydatków poniesionych w sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa.