

Sygn. akt I ACa 1122/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2014r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Zbigniew Stefan Cendrowski (spr.)

SA Jerzy Paszkowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w P., (...) Sp. z o.o. w P., Stowarzyszeniu (...) z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego (...) Sp. z o.o. w P.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 marca 2013 r. sygn. akt XXIV C 962/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Sp. z o.o. w P. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 października 2011 r. powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) solidarnie od pozwanych: (...) Sp. z o.o., (...) Sp. z o.o. oraz Stowarzyszenia (...) kwoty 619 083,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: 416 915,52 zł od dnia 28 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;

67 389,36 zł od dnia 15 marca 2011 r. do dnia zapłaty; 22 463,12 zł od dnia 15 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty; 22 463,12 zł od dnia 7 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty; 22 463,12 zł od dnia 8 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;

22 463,12 zł od dnia 7 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty; 22 463,12 zł od dnia 8 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz 22 463,12 zł od dnia 8 października 2011 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami procesu, w tym z kosztami zastępstwa procesowego. Ostatecznie powódka sprecyzowała, iż niniejsze powództwo dotyczy okresu od czerwca 2009 r. do października 2011 r.

W dniu 9 października 2011 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt: XXIV Nc 196/101). W sprzeciwie pozwani wniosli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powódka podtrzymała swoje żądanie.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanych (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. oraz Stowarzyszenia (...) z siedzibą w P. in solidum na rzecz powoda P. (...)

Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwotę 619.083,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot: 416 915,52 zł od dnia 28 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty, 67 389,36 zł od dnia 15 marca 2011 r. do dnia zapłaty,

22 463,12 zł od dnia 15 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, 22 463,12 zł od dnia 7 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, 22 463,12 zł od dnia 8 lipca 2011 r. do dnia zapłaty, 22 463,12 zł od dnia 7 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,

22 463,12 zł od dnia 8 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz 22 463,12 zł od dnia 8 października 2011 r. do dnia zapłaty i zasądził od pozwanych

in solidum na rzecz powoda kwotę 38.189 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.234 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Część tej nieruchomości była najmowana na podstawie umowy najmu

nr (...) z dnia 6 marca 2003 r. zawartej przez (...)

Sp. z o.o. z poprzednim właścicielem -(...) W., reprezentowanym przez Zarząd Mienia (...).

Umową nr (...) z dnia 6 października 1997 r. zawartą pomiędzy Miejskimi Zakładami (...) w W. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. oddane zostały tej ostatniej w najem budynku

i teren przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 29 lipca 2002 r. (...) wypowiedziało powyższą umowę z dniem 31 lipca 2002 r. z powodu zaległości w uiszczaniu opłat.

Po zmianach właścicielskich nieruchomość należała następnie w 9/10 do Prowincji Polskiej Zakonu Szpitalnego Św. J. B. pw. (...) a w części 1/10 do (...), co miało odzwierciedlenie w zawartym z aneksem do umowy najmu z dnia 29 listopada 2007 r. Po uzyskaniu tytułu własności przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w dniu 20 października 2008 r., nowy właściciel złożył skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu (...) Sp. z o.o.

W dniu 5 listopada 2009 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. a Stowarzyszeniem (...) zawarta została umowa użyczenia budynków

i terenu przy ul. (...) w W..

(...) Sp. z o.o. wniosła powództwo o ustalenie, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu jest nieważne. Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2010 r. w sprawie sygn. Akt: XV GC 1246/09 powództwo zostało oddalone w całości.

(...) Sp. z o.o. wystąpił natomiast przeciwko (...) Sp. z o.o. o wydanie przedmiotowej nieruchomości i wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2010 r. powództwo to zostało w całości uwzględnione.

W dniu 20 grudnia 2010 r. (...) Sp. z o.o. wystawiło noty księgowo (...) sp. z o.o. za podatki opłacane w okresie od czerwca 2009 r. do września 2011 r. W tym dniu wystawiony też został dokument „oświadczenie o kompensacie”, dotyczące zmiany podstawy dochodzonych roszczeń od (...) sp. z o.o. na kwotę 491.912, 33 zł.

Pismem z dnia 14 października 2011 r. powód wezwał (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. i Stowarzyszenie (...) do zapłaty kwoty 619.083,60 zł.

Do 30 stycznia 2012 r. kiedy Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie - T. R. - skutecznie wyeksmitował pozwanych, korzystali oni faktycznie z przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie powyższego stanu faktycznego Sąd Okręgowy dokonał następujących rozważań.

Wskazując na art. 140 k.c. Sąd uznał, że powództwo jest w pełni zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości. Bezsprzeczne w sprawie jest fakt zajmowania przez wszystkich pozwanych nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) bez tytułu prawnego przez okres objęty pozwem. Pozwani na podstawie art. 225 k.c. zobowiązani są zatem do wynagrodzenia właścicielowi - tj. powódce za korzystanie z rzeczy.

W ocenie Sądu pozwani byli posiadaczami w złej wierze, zarówno pozwana ad 1 jak i pozwana ad 2 są przedsiębiorcami, a zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustawodawca nakłada na nich obowiązek należytej staranności. Pozwana ad 1 w piśmie procesowym stanowiącym sprzeciw od nakazu zapłaty wprost przyznała zajmowanie bez tytułu prawnego nieruchomości będącej własnością powódki. Pozwana ad 2 natomiast bezzasadnie powoływała się na umowę najmu zawartą z (...) w dniu 6 października 1997 r., z której rzekomo miał wynikać jej tytuł prawny do zajmowania nieruchomości, żądając uznania powództwa za bezzasadne. Zarzut ten okazał się chybiony ze względu na okoliczność rozwiązania powyższej umowy. Dlatego też, również pozwane stowarzyszenie nie może powoływać się na jakikolwiek tytuł prawny do zajmowania nieruchomości skoro korzystało z nieodpłatnego użyczenia części nieruchomości od podmiotu działającego w złej wierze, bez jakiegokolwiek tytułu prawnego.

Powołując się na treść art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Sąd uznał za uzasadnioną wysokość wynagrodzenia żadanego przez powódkę, odpowiadającą wysokości dotychczasowego czynszu ustalonego w okresie obowiązywania umowy najmu między stronami i kwoty podatku, który został przez powódkę uiszczony. Pozwani nie wykazali natomiast iż zaszły okoliczności uzasadniające obniżenie czynszu najmu (np. spadek wartości nieruchomości).

Z kolei, stosownie do art. 481 § 1 k.c. Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki stosowne odsetki zgodnie z żądaniem pozwu. Pozwani świadomi byli konieczności uiszczania comiesięcznego czynszu najmu zarówno w okresie obowiązywania umowy najmu jak też w okresie korzystania z nieruchomości już bez tytułu prawnego.

Sąd kierując się brzmieniem art. 6 k.c., nie uznał za udowodnione twierdzeń pozwanej ad 1 o kompensacie należności wynikającej jakoby z oświadczenia z dnia 20 grudnia 2010 r. i w związku z tym umorzeniu części należności względem tej pozwanej. W pełni wiarygodne są wyjaśnienia powódki o konieczności wystawieniu takiego dokumentu wobec zmiany podstawy dochodzonych od pozwanej roszczeń. Wcześniej był to ustalony umownie czynsz najmu a po wypowiedzeniu tej umowy podstawą żądania stało się bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W przedmiocie kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana I. sp. z o.o., zaskarżając to orzeczenie w całości i zarzucając naruszenie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do 2 maja 2012 r., art. 299 k.p.c. oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sąd ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości i orzeczenie o kosztach procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu, a ponadto o rozpoznaniu sprawy także na rzecz pozostałych pozwanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanej (...) sp. z o.o., powód wniósł o oddalenie apelacji, oddalenie wniosku o jej rozpoznanie na rzecz pozostałych pozwanych i o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Na wstępie należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego mogących mieć znaczenie dla oceny ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, jako że jedynie prawidłowo ustalony stan faktyczny może być podstawą oceny prawnej.

Nie jest uzasadniony zarzut zawarty w punkcie drugim apelacji.

Chybione jest odwołanie się do przepisu art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. , jako że w sprawie został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 168 akt).

Zgodnie z treścią art. 503 § 1 k.p.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji z 16 września 2011 r.) w piśmie (sprzeciwie) pozwany winien przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór, a także pozostałe zarzuty przeciwko żądaniu pozwu oraz wszystkie okoliczności faktyczne i dowody na ich potwierdzenie.

Jednakże zarzut apelacji dotyczy w istocie prawidłowości czynności sądu w postępowaniu dowodowym. Wniosek pozwanych zawarty w punkcie 5 sprzeciwu dotyczył dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy 1 Ds. 666/11/III, nie wskazując jakie to mają być dokumenty. Jednakże decydujące znaczenie ma to, że Sąd Okręgowy zwrócił się do Prokuratury Rejonowej w Piasecznie o nadesłanie akt 1 Ds. 666/11/III (k. 386 akt) i akta te zostały dołączone do akt niniejszej sprawy 9 października 2012 r. (k. 392 akt). Od tego najpóźniej momentu każdy z pozwanych mógł przedstawić stosowny wniosek dowodowy. Jednakże przez okres kilku miesięcy tego nie uczynił, co już stanowiło przekroczenie rygorów procesowych (art. 503 § 1 k.p.c.).

Pozwani nie uczynili tego również na rozprawie 3 grudnia 2012 r. (k. 412 – 413 akt). Na rozprawie tej Sąd mimo to zobowiązał wszystkich pozwanych (pkt 5 i 6 postanowienia) do wskazania w terminie 7 dni o dopuszczenie dowodu z jakich dokumentów z akt Ds 666/11/III – wnoszą – po rygorem oddalenia wniosku.

Żaden z pozwanych nie dotrzymał tego terminu. Jedynie pozwana (...) Sp. z o.o. – dnia 4 stycznia 2013 r. złożyła pismo. Jednakże jego treść nie wyczerpuje obowiązku określonego przez Sąd Okręgowy, jak też nie wyczerpuje rygorów wymaganych dla wniosku dowodowego nie przedstawiając tezy dowodowej. Wskazanie zaś dowodu z „protokołów przesłuchania świadków” bez jakiegokolwiek wskazania ani konkretnych osób przesłuchiowanych w charakterze świadków, ani faktów, które mają być udowodnione – sprawia, że wniosek taki nie mógł być uwzględniony. Podobna uwaga dotyczy zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa i opinii biegłego.

Pozwani, mimo zajęcia w tej mierze stanowiska przez powoda (pismo powoda k. 435 – 441 akt), nie odnieśli się w dalszym toku postępowania do tej kwestii. Zatem brak jest podstaw do czynienia zarzutu, iż Sąd Okręgowy naruszył przepisy procedury.

Sąd Okręgowy odniósł się do wszystkich, skutecznie zgłoszonych dowodów.

Równie bezzasadny jest zarzut odnoszący się do naruszenia przepisu art. 229 k.p.c. przez nieprzesłuchanie w charakterze strony T. C. (1).

Sąd Okręgowy wezwał wszystkich pozwanych do osobistego stawiennictwa (stosownie do treści art. 300 § 1 k.p.c.) na rozprawę 9 maja 2012 r. Mimo to żadna z osób mających zeznawać jako strona nie stawiała się.

Sąd Okręgowy ponownie wezwał te osoby do osobistego stawiennictwa na rozprawie dnia 3 grudnia 2012 r. (karta 413 akt). Wszyscy pozwani zostali prawidłowo powiadomieni (karty 453, 454, 455).

Na rozprawie dnia 27 lutego 2013 r. stawiała się początkowo jedynie J. P. i została przesłuchana w charakterze strony. Po przesłuchaniu tej osoby stawiał się również T. C. (2), przewodniczący Stowarzyszenia (...).

Pełnomocnik (...) – spółki z o.o. zgłosił również wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Wniosek ten był oczywiście spóźniony, jako że okoliczności, które miały zostać wykazane tym dowodem, były wcześniej znane, co zostało wprost przyznane przez stronę pozwaną (vide protokół rozprawy).

Żadna ze stron pozwanych, jak też T. C. (2) nie wnieśli o przesłuchanie T. C. jako strony. Zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. nie dotyczyło zaś tego dowodu, a dowodu z opinii biegłego.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego są zatem nieuzasadnione.

W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, który Sąd Apelacyjny przyjmuje za własny – brak jest podstaw do kwestionowania oceny, iż żądanie wynagrodzenia w wysokości wskazanej przez powoda jest uzasadnione w realiach sprawy. Sąd Okręgowy szczegółowo ocenę tę uzasadnił i Sąd Apelacyjny podziela ją w całości.

Bezzasadny jest również zarzut zawarty w punkcie czwartym apelacji.

Zarzut w tym zakresie ogranicza się do własnej interpretacji skarżących, nie odnosząc się do argumentacji Sądu Okręgowego. Sąd ten szczegółowo omówił i wyjaśnił tę kwestię i Sąd Apelacyjny podziela w pełni tak dokonaną ocenę.

Należy dodatkowo wskazać i podkreślić, że skarżący stanowisko swoje wywodzą tylko i wyłącznie z faktu dokonania czynności sporządzenia pisma wystosowanego do (...) przez osobę występującą jako „administrator”.

Strona pozwana od samego początku, odnosząc się do stanowiska pozwanych w tym zakresie, wskazywała na charakter dokonanej czynności jako „podatkowo – księgowej” związanej ze zmianą tytułu prawnego należności od pozwanych - zamiast należności umownych (wynikających z umowy najmu) – na należności z tytułu tzw. „bezumownego korzystania”.

Może budzić wątpliwość użycie w piśmie (k. 220 akt) sformułowania „kompensata” i wskazanie art. 498 i 499 k.c. Jednakże w takich sytuacjach nie wystarczy ograniczenie się do użytych formuł językowych, należy odwołać się do wszystkich okoliczności pozwalających na zrozumienie rzeczywistej treści pisma.

Na wstępie należy wskazać, że brak jest podstaw do oceny, iż pismo to stanowi wyraz oświadczenia woli. Nie zostało sporządzone przez osobę do tego upoważnioną. Ponadto – z wiarygodnych wyjaśnień powoda, jak z też z analizy treści i formy tego pisma wynika, że jest to w istocie wyraz pewnej czynności faktycznej, a nie prawnej. Skarżący ani w toku procesu, ani w apelacji nie wyjaśnia, dlaczego strona powodowa miałaby umorzyć wierzytelność przysługującą jej wobec pozwanego (...).

Nie wskazuje żadnych argumentów mogących taką tezę uzasadnić. Przeciwno temu przemawia nie tylko to, że skarżąca nie wskazywała i nie wskazuje, by przysługiwała któremukolwiek z pozwanych jakakolwiek wierzytelność wobec powoda. Przeciw tezie o umorzeniu zaś przemawia dodatkowo to, że strony były i są w zasadniczym sporze, toczyły się i toczą między nimi procesy sądowe i brak jest jakichkolwiek powodów, by w takiej sytuacji jedna ze stron sporu nieoczekiwanie i bez powodu umarzała zasadniczy i wysoki dług drugiej strony.

Za takim rozumieniem treści tej czynności przemawiają zaś wszystkie dalsze czynności powoda, konsekwentnie dążącego do odzyskania swojej należności (w tym również pisma k. 221 – 226 akt sprawy).

W tak ustalonym stanie faktycznym żądanie zapłaty wynagrodzenia wywodzone z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. jest w pełni uzasadnione. Dotyczy to również wysokość żądania. Sąd Okręgowy uzasadnił stanowisko w tym zakresie. Strona pozwana nie wykazywała, by zachodziły w niniejszej sprawie okoliczności natury faktycznej uzasadniające ocenę, że dotychczas uiszczone wynagrodzenie umowne nie odpowiada realiom rynkowym.

Żądania swojego powód dochodzi za okres do czerwca 2009 r. do września 2011 r. zatem zapłata podatku za kwiecień i maj 2009 r. jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Z tych wszystkich względów orzeczono zgodnie z art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono stosowanie do rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. i 99 k.p.c. orz § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).