

Sygn. akt IC 1058/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Szerer

Protokolant : Magdalena Paruch

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2012 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa E. M.

przeciwko (...) Spółka z o.o.z siedzibą w K.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) spółka z o.o. z siedzibą w K. na rzecz powódki E. M. kwotę 74.200,00 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 11.000,00 zł od dnia 23 maja 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 44.000,00 zł od dnia 04 lipca 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 19.200,00 zł od dnia 15 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 9.947,00 zł w tym 3.617,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 54,48 zł tytułem brakującej kwoty na wynagrodzenie biegłego.

Sygn. akt IC 1058/11

UZASADNIENIE

Powódka E. M. wniosła o nakazanie stronie pozwanej - (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. - aby wydała na jej rzecz nieruchomości gruntową położoną w K. przy ul. (...), nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie od strony pozwanej kwoty 11.000,00 zł tytułem zapłaty połowy wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną, ze stanowiącej przedmiot współwłasności powódki w 1/2 części w/w nieruchomości bez tytułu prawnego.

W uzasadnieniu żądania powódka wyjaśniła, iż jest współwłaścicielem 1/2 części opisanej nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelowo - pensjonatowym. Na mocy trójstronnej umowy z dnia 14.01.2011 r. o stałej współpracy zawartej z (...) sp. z o.o. oraz (...) Sp. z o.o., J. M. oddał w całości nieruchomości przy ul. (...) do korzystania i pobierania pożytków spółce (...) sp. z o.o., przy czym na dokonanie tej czynności nie miał nigdy zgody drugiego współwłaściciela nieruchomości - powódki. Wspomniana czynność prowadzi do wyzbycia się posiadania rzeczy wspólnej oraz przeniesienie jej na podmiot trzeci wraz z prawem korzystania i pobierania pożytków, co stanowi przekroczenie zwykłego zarządu przedmiotem współwłasności. Brak zgody powódki skutkuje bezwzględną nieważnością dokonanej czynności po myśli art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 199 k.c. Tym samym strona pozwana dysponuje nieruchomością bez tytułu prawnego, co z kolei uzasadnia dochodzone przez powódkę wynagrodzenie, zgodnie z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, jako oczywiście bezzasadnego. Zarzuciła, że żadna osoba fizyczna i prawna nigdy nie podjęła czynności uniemożliwiających stronie powodowej korzystanie z nieruchomości, której powódka jest współwłaścicielem. Podniosła, iż przedmiotowa nieruchomość, z mocy umów pożyczek jest obciążona hipoteką na kwotę 1.880.000,00 euro, zaś pożyczkodawca z Holandii - firma (...)V. od dłuższego czasu oczekuje spłaty rat udzielonej pożyczki. Powódka nie interesuje się losem wymagalnej pożyczki, nie komunikuje się z drugim współwłaścicielem, a tym samym nie wykazuje dbałości o zachowanie prawa własności nieruchomości.

Wyjaśniła, że J. M., wobec braku współdziałania ze strony powódki powołał spółkę (...) Sp. z o.o., której celem jest spłata pożyczkodawcy holenderskiego. Strona pozwana zarzuciła, iż przedmiotowa nieruchomość nie została na jej rzecz zbyta, a celem łączącej strony umowy miało być spłacenie rat pożyczki. Nie było to zatem przekroczenie czynności zwykłego zarządu. Ponadto strona pozwana podkreśliła, iż powódka była na bieżąco wzywana do podjęcia działań natury faktycznej, aby unormować stan faktyczny nieruchomości, a nadto ułożyć stosunki z pożyczkodawcą holenderskim, co jednak nie przyniosło oczekiwanego rezultatu. Wyrokiem częściowym z dnia 03.10.2011r. Sąd Okręgowy w Świnicy nakazał stronie pozwanej wydanie powódce nieruchomości gruntową położoną przy ul. (...) w K., nr działki ewidencyjnej (...), o powierzchni 1265 m² (AM-2), obręb S., zabudowaną budynkiem hotelowo – pensjonatowym, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z kompletem kluczy do drzwi budynku posadowionego na w/w nieruchomości. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w dniu 25.01.2012r. oddalił apelację strony pozwanej. Ostatecznie powódka rozszerzyła powództwo i domaga się zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powódki kwoty 74.200,00 zł. tytułem zapłaty połowy wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną ze stanowiącej przedmiot współwłasności powódki w 1/2 części, nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w K., nr działki ewidencyjnej (...), o pow. 1265 m² (AM-2), obręb S., zabudowanej budynkiem hotelowo – pensjonatowym, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr. (...), bez tytułu prawnego, płatnych za okres od dn. 10 lutego 2011r. do dnia 21 lutego 2012r. wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie liczonymi: od kwoty 11.000,00 zł. od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty; od kwoty 44.000,00 zł. od dnia 4 lipca 2011r. (zmiana przedmiotowa powództwa) do dnia zapłaty; od kwoty 19.200,00 zł od dnia dokonania niniejszej zmiany przedmiotowej powództwa do dnia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

E. M. oraz J. M. byli małżeństwem od 1982 r. do 2010r. Strony łączyła majątkowa wspólność ustawowa. **Bezsporne.** W czasie trwania związku małżeńskiego małżonkowie zakupili nieruchomość położoną w K. przy ul. (...). Nieruchomość ta jest obciążana hipoteką umowną w wysokości 1.700.000,00 euro na rzecz (...)V. w Holandii. Na nieruchomości tej posadowiony jest budynek, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza - Hotel (...)***. **Bezsporne.** 11 maja 2004 r. została założona spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., z kapitałem zakładowym na kwotę 50.000,00 zł. Przedmiotem działania spółki była działalność związana m.in. z hotelarstwem, restauracjami, obrotem nieruchomościami (sprzedaż i wynajem).

Dowód : akt notarialny z dnia 11.05.2004 r. k. 85 - 88.

Jedynym wspólnikiem i udziałowcem w/w spółki był spółka prawa holenderskiego V.O.F. E. C.. Organem uprawnionym do reprezentacji spółki był zarząd, zaś do składania oświadczeń w imieniu spółki w zakresie jej praw majątkowych i niemajątkowych oraz podpisywania wszelkich dokumentów upoważniony został każdy członek zarządu. W skład zarządu weszła E. M. jako przez zarządu oraz J. M. jako wiceprezes zarządu.

Dowód : odpis pełny z KRS E. I. Sp z o.o. k. 89 - 90.

Celem związanej spółki miał być zarząd hotelem prowadzonym w K. przy ul. (...).

Dowód : zeznania świadka J. M. k. 202 v.

W dniu 22 lutego 2007 r. (...) Sp. z o.o. w K. podpisała z J. V. umowę pożyczki na kwotę 1.800.000,00 euro na cele związane z eksploatacją komercyjną nabytych przez małżonków nieruchomości, w tym tej położonej przy ul. (...) w K..

Wskazana kwota obejmowała pożyczki udzielone przez tego wierzyciela dłużnikowi w przeszłości. Dłużnik zobowiązał się do spłaty pożyczki poczynawszy od dnia 01 lipca 2007 r. w 354 kolejnych miesięcznych ratach po 5.085,00 euro.

Dowód : umowa pożyczki k. 91 – 94 zeznania powódki k 203v.

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy w sprawie sygn. akt I C 1791/10 rozwiązał małżeństwo E. M. i J. M. przez rozwód, bez orzekania o winie.

Dowód : wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 23.11.2010 r. k. 18.

Aktem założycielskim z dnia 14 grudnia 2010 r. J. M. zawiązał spółkę (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. **Dowód** : akt notarialny z dnia 14.12.2010 r. k. 113 - 126. W spółce (...) Sp. z o.o. J. M. pełni funkcję prokurenta, zaś funkcje prezesa zarządu pełni A. C. (1).

Dowód : zeznania świadka J. M. k. 203. W dniu 14 stycznia 2011 r. w K. została zawarta pomiędzy (...) Spółką z o.o. i (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością oraz J. M. umowa o stałej współpracy.

W umowie tej wskazano, iż (...) Spółka z o.o. zamierza prowadzić działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług hotelarskich oraz wynajmowania pokoi pensjonatu nie dysponując własnymi nieruchomościami. J. M. w § 2 B pkt 1 umowy zobowiązał się wydać spółce (...) nieruchomość położoną w K. przy ul. (...), w której prowadzona jest działalność gospodarcza - Hotel (...)***. Spółka (...) z o.o. zobowiązała się m.in. przyjąć w posiadanie nieruchomość wydaną przez J. M. wraz z rzeczami ruchomymi, do zachowania należytej dbałości o jej stan techniczny. Z tytułu udostępnienia spółce (...) wspomnianej nieruchomości spółka zobowiązała się zapłacić J. M. należność równą co do wartości 12 kolejnych miesięcznych rat rozliczanych w latach kalendarzowych, przy czym rozliczenie miało następować na dzień 31 grudnia każdego roku kalendarzowego, stosowanie do spłat pożyczki według umowy zawartej w dniu 22 lutego 2007 r. (§ 3 pkt 3 umowy). Załącznik umowy stanowił harmonogram spłat pożyczek S. B..V. udzielonych umowami z 2007 r. (§ 7 umowy).

Umowa została podpisana w imieniu Spółki (...) przez J. M., w imieniu (...) Sp. z o.o. umowę podpisała A. C. (2) oraz A. W..

Dowód : umowa o stałej współpracy k. 23-31. Od stycznia 2011 r. spółka (...) Sp. z o.o. nie przekazała na rzecz pożyczkodawcy żadnej raty pożyczki.

Dowód : zeznania świadka J. M. k. 203.

Powódka nie mieszka na stałe w kraju. Nie ma wglądu do dokumentów nieruchomości położonej w K., której jest współwłaścicielką. W dniu 26 maja 2011 r. otrzymała wezwanie do zapłaty pożyczki.

Dowód : zeznania powódki k. 203 v. J. M. nie otrzymał zgody powódki na zawarcie umowy z dnia 14 stycznia 2011 r., jak również nie poinformował jej o facie zawarcia takiej umowy. **Dowód** : Bezsporne. Na podstawie umowy dzierżawy z dnia 23.04.2012r. Sąd ustalił, że powódka i jej były mąż J. M. wydzierżawili Hotel (...)*** w K. panu A. S. (1) za kwotę 12 tys. zł miesięcznego czynszu na okres dwóch lat (dowód umowa dzierżawy k.283-287 akt). Na podstawie opinii biegłego Sądowego A. S. (2) Sąd ustalił, że rynkowa wartość czynszu dzierżawnego Hotelu (...)*** wynosi kwotę 12 tys. złotych to jest 12,36 zł za jeden m². Kwota ta jest właściwa dla działalności w roku 2011 (dowód: opinia biegłego k.321-330 akt). Na podstawie zeznań powódki E. M. Sąd ustalił, że zlecenie dla biura (...) Giełdy Nieruchomości przekazał pożyczkodawca stron pan J. V., który zlecił poszukiwanie dzierżawcy a następnie wybrał ofertę pana A. S. (1), który znał branżę hotelarską i dał najwyższą cenę czynszu dzierżawnego (dowód zeznania powódki k.354 akt). Na podstawie porozumienia między E. i J. M. a J. V. strony porozumienia uzgodniły, że bez zgody pożyczkodawcy nie

będą czynić żadnych działań w przedmiocie rozporządzenia Hotelem (...)*** (dowód porozumienie k.230-233 akt).
Sąd zważył, co następuje :

Powództwo jako zasadne podlegało w pełni uwzględnieniu.

Powódka E. M. oraz J. M. są właścicielami budynku położonego w K. przy ul. (...), w którym prowadzili działalność gospodarczą a to Hotel (...)***. Celem prowadzenia hotelu założyli spółkę (...) Spółka z o.o., a na poczet renowacji budynku i prowadzenia działalności gospodarczej wzięli jako osoby fizyczne i na w/w spółkę - kredyt od osoby fizycznej J. V. (obywatela Holandii) w kwocie około 1,8 mln. euro.

W październiku 2010r., E. M. z J. M. rozwiedli się i w styczniu 2011r. J. M. założył spółkę (...) Spółka z o.o. w K.. W dniu 14.01.2011r. J. M. bez zgody współwłaściciela nieruchomości E. M. przekazał prowadzenie działalności gospodarczej Hotelu (...)*** spółce z.o.o. I., czyli od 14.01.2011r. powódka została pozbawiona możliwości współdecydowania co do swojej współwłasności, gdyż jej były mąż J. M. rozporządził nieruchomością przekazując ją w zarząd spółce z o.o. I., w której był stuprocentowym udziałowcem (**dowód:** odpis umowy spółki k.113-126 akt).

Strona pozwana miała pełną świadomość, iż E. M. nie wyraża zgody na podejmowanie żadnych czynności mających na celu rozporządzanie majątkiem spółki (...) (**dowód:** pismo powódki z dnia 3-5.01.2011r. k.142 -144 akt). Dlatego, też umowa z dnia 14.01.2011r. nazwana jako umowa o stałej współpracy jest umową bezwzględnie nieważną, gdyż współwłaściciel nieruchomości J. M. dokonał czynności prawną przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną podjętą bez wymaganego ustawą, zgody współwłaściciela E. M..

Reasumując od 14.01.2011r. spółka z o.o. (...) stała się posiadaczem samoistnym nieruchomości bez tytułu prawnego, a współwłaścicielka nieruchomości E. M. została wyzbyta władztwa nad rzeczą wspólną.

Takie działanie narusza przepis art. 199 kc. i art.201 kc. i zgodnie z normą art. 58§1 kc. jest bezwzględnie nieważna.

Nie jest prawdą jak twierdzi strona pozwana, iż umowa z dnia 14.01.2011r. została zawarta tylko i wyłącznie z troski o zachowanie nieruchomości we władaniu współwłaściciela J. M. i po to by pozyskane dochody przeznaczyć na spłatę wspólnego zadłużenia. W tym miejscu należy podkreślić, że ani strona pozwana ani J. M. nie przekazali pożyczkodawcy tj. panu J. V. żadnych kwot na spłatę pożyczki. Strona pozwana pożytkowała Hotel (...)*** tylko i wyłącznie na własne potrzeby, a wierzyciel hipoteczny nie otrzymał w okresie od 14.01.2011r. – 21.02.2012r. spłaty pożyczki. Dowodem na brak wiarygodności co do spłaty pożyczki jest porozumienie podpisane 13 i 18.10.2011r. pomiędzy pożyczkodawcą a E. i J. M. co do sprzedaży Hotelu (...)*** i przekazania całości wynagrodzenia na poczet pożyczki (k.230-233)

Wyłącznym celem umowy z dnia 14.01.2011r. było wyprowadzenie majątku ze spółki (...) spółka z o.o. i przekazania go w zarząd do spółki (...), która jest w pełni kontrolowana przez J. M., który z tego tytułu czerpał korzyści finansowe.

Takie działanie oraz sprzedaż innych składników majątku wspólnego byłych małżonków vide (k.142-148) bez zgody E. M. jest próbą zagarnięcia majątku wspólnego przez J. M. przed uzgodnionym podziałem majątku wspólnego i nie zasługuje na aprobatę.

Wskutek prawomocnego wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 03.10.2011r. Sąd nakazał stronie pozwanej wydać powódce nieruchomość gruntową położoną przy ul. (...) w K. zabudowaną budynkiem hotelowo – pensjonatowym o nazwie Hotel (...)***. Strona pozwana bezumownie korzystała z przedmiotowej nieruchomości w złej wierze przez okres od dnia 10.02.2011r. do dnia 21.02.2012r. i za ten okres winna jest zapłatę wynagrodzenia. Podstawą prawną dochodzenia roszczenia jest przepis art.225 w zw. z art. 224§2 kc. Zasadą jest, że wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego ustala się na poziomie wysokości hipotetycznego czynszu rynkowego jaki można by było osiągnąć wydierżawiając hotel.

W tym zakresie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego A. S. (2), który ustalił wartość czynszu dzierżawnego Hotelu (...)*** na kwotę 12 tys. zł miesięcznie. Biegły z jednej strony pozyskał informacje o wysokości czynszu w podobnych obiektach (k.322, 323 akt) , a drugiej strony posiadał umowę dzierżawy obiektu Hotel (...)*** podpisaną przez E. M. i

J. M. w dniu 23.04.2012r. (k. 283-287), a zatwierdzoną przez pożyczkodawcę Pana J. V.. Biorąc pod uwagę powyższe fakty Sąd ustalając wysokość miesięcznego czynszu w pełni oparł się na opinii biegłego, która jest spójna i logiczna. Ponadto biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił wszystkie wątpliwości na rozprawie w dniu 28.12.2012r.

W związku z tym, iż strona pozwana w złej wierze posiadała nieruchomość Hotel (...)*** w okresie od 10.02.2011r. do dnia 21.02.2012r. winna jest zapłacić powódce $\frac{1}{2}$ czynszu czyli kwotę 74.200,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami, tj. od kwoty 11.000,00 zł od dnia wytoczenia powództwa tj. 23.05.2011r.; od kwoty 44.000,00 zł od dnia 4 lipca 2011 roku do dnia zapłaty (zmiana powództwa); od kwoty 19.200,00 zł od dnia 15.06.2012r. do dnia zapłaty (kolejna zmiana powództwa k. 280 akt).

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o przesłuchanie J. V., A. W., A. S. (1), gdyż zeznania tych świadków nie miały żadnego zasadniczego znaczenia do rozpoznania niniejszej sprawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu rynkowego Hotelu (...)***. Pożyczkodawca J. V. był głównym inicjatorem w zakresie zlecenia do Biura (...) Giełdy Nieruchomości na poszukiwanie dzierżawcy hotelu co strony potwierdziły i w konsekwencji podpisały porozumienie w dniu 13 i 18.10.2011r. (k.230-233).

A. S. (1) jest hotelarzem, zna branżę i zgodził się podpisać umowę dzierżawy Hotelu (...)*** z czynszem dzierżawnym 12.000 zł i jego zeznania nie wniosły by nic nowego do sprawy, bez względu na to czy osiąga czy nie osiąga dochód z dzierżawionego hotelu. Z kolei księgowa A. W. udostępniła biegłemu dokumenty księgowe i nie było potrzeby słuchania jej na okoliczność wiarygodności posiadanych przez nią dokumentów księgowych spółki z o.o. (...), albowiem przy ustalaniu rynkowego czynszu dokumenty księgowe mają drugorzędne znaczenie.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku, orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 98§2 kpc. W związku z tym, iż zaliczka na biegłego nie pokryła w całości wynagrodzenia biegłego Sąd obciążył stronę pozwaną koniecznością zapłaty brakującej kwoty tj. 54.48 zł.