

Sygn. akt: I C 259/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	stażysta Marta Strzała

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) G. O., H. O. sp. j. w W.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwoty:

a) 17. 384,82 (siedemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery 82/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty;

b) 17. 384,82 (siedemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery 82/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2014r. do dnia zapłaty;

c) 17. 384,82 (siedemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery 82/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 czerwca 2014r. do dnia zapłaty;

d) 17. 384,82 (siedemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery 82/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2014r. do dnia zapłaty;

e) 17. 384,82 (siedemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery 82/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty;

f) 17. 384,82 (siedemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery 82/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 września 2014r. do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 672,00 zł (sześćset siedemdziesiąt dwa) złote z ustawowymi odsetkami od dnia 6 października 2014r. do dnia zapłaty;

3. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

4. znosi pomiędzy stronami koszty procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wnosił o zasądzenie kwoty 214.981 zł z ustawowymi odsetkami od wskazanych w pozwie kwot. W uzasadnieniu pozwu wskazano dwa roszczenia: pierwsze dotyczyło działek (...) bliżej opisanych w pozwie- pozwana zalegała z zapłatą czynszu dzierżawnego za okres od kwietnia do września 2014 r.; drugie dotyczyło działek (...) bliżej opisanych w pozwie- pozwana bezumownie korzystała z tych działek. Mimo wystosowanego wezwania do zapłaty pozwana nie zapłaciła żadnej ze wskazanych kwot.

Pozwana: Przedsiębiorstwo (...), (...) Spółka Jawna z siedzibą w W. wnosila o oddalenie powództwa (k.37). W zakresie roszczenia dochodzonego z umowy wskazała jedynie, że zwracała się do powoda o rozłożenie na raty. Odnośnie drugiego roszczenia- pozwana kategorycznie zaprzeczyła, ażeby bezumownie korzystała ze wskazanej nieruchomości.

Sąd ustalił co następuje.

I.

Strony wiązała umowa dzierżawy nr (...) zawarta 26.06.2013 r. na mocy której oddano w dzierżawę na okres od 01.07.2013r. do 31.05.2016 r. nieruchomości gruntowe stanowiące własność miasta G. o łącznej powierzchni 2,8268 ha położone w G. przy ul. (...) obejmujące:

-działkę nr (...), obręb Ł., KW nr (...), użytek Bz o pow. 0,7840 ha

-działkę nr (...), obręb Ł. KW nr (...), użytek Bz o pow. 0,9938 ha

-działkę nr (...), obręb Ł. KW nr (...), użytek Bz o pow. 1,0490 ha

z przeznaczeniem terenu na zaplecze budowy Drogowej Trasy Średnicowej.

Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w łącznej wysokości 17 384,82 zł miesięcznie, z góry do dnia 20 –go każdego miesiąca. W istocie była to umowa dzierżawy a nie najmu, gdyż choć nie przewidziano w niej pobierania pożytków, to strony liczyły się z taką dorozumianą sytuacją. Pozwana tego czynszu nie zapłaciła, jedynie zwracała się do powoda o rozłożenie przedmiotowej należności na raty. W istocie –porównując treść sprzeciwu od nakazu zapłaty z jego uzasadnieniem – pozwana tego roszczenia: o zapłatę kwoty 17 384,82 zł miesięcznie nie kwestionowała. Biorąc to pod uwagę zasądzone w wyroku kwoty po 17 384,82 zł- na zasadzie art.659 par.1 kc- za miesiące od kwietnia 2014r. do października 2014 r. z ustawowymi odsetkami (art.481 par.1 kc) . Zasądzone także kwotę 672,00 zł wg niekwestionowanej noty odsetkowej –k.24- zawierającej naliczone odsetki od nieterminowych wpłat za miesiące luty i marzec 2014 r.; odsetki od tych odsetek zasądzone na zasadzie art.482par.1 kc

II.

Strony zawarły umowę dzierżawy nr (...) z dnia 26.06.2013 r. na mocy której oddano w dzierżawę na okres od 01.07.2013r. do 30.09.2013 r. nieruchomości gruntowe stanowiące własność miasta G. o łącznej powierzchni 2,8268 ha położone w G. przy ul. (...) obejmujące:

-działkę nr (...)-część o powierzchni 10.000 m2, obręb (...), KW nr (...), użytek Bz ,Ba

-działkę nr (...)-część o powierzchni 10.000 m2, obręb (...) KW nr (...), użytek Bz .

Przeznaczenia terenu w umowie nie ustalono, z tym że w umowie zawarto wzmiankę o urządzeniu zaplecza budowy w kontekście lokalizacji tymczasowego zjazdu.

Ustalono, że z dniem 30.09.2013 r. umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona, przedłużenie mogło nastąpić jedynie na piśmie, o ile dzierżawca w terminie nie krótszym niż 1 miesiąc przed wygaśnięciem umowy pisemnie zawiadomiłby wdzierżawiającego o zamiarze przedłużenia umowy na następny okres.

Dzierżawca zobowiązał się płacić wdzierżawiającemu czynsz dzierżawny w łącznej wysokości 12 300 zł miesięcznie, z góry do dnia 20 –go każdego miesiąca. Dzierżawca nie mógł zmieniać przedmiotu dzierżawy bez zgody wdzierżawiającego, nie mógł naruszać stosunków wodnych w trakcie użytkowania terenu i miał zachować przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Na czas trwania umowy pozwana składowała różne materiały, na działce znajdowały się maszyny i kontenery, teren był wówczas dozorowany. Materiały z inwestycji ziemnych wymagały leżakowania, po tym okresie materiał ten był utylizowany.

Zgodnie z zapisem z umowy z dniem 30.09.2014 r. umowa wygasła. Czyniąc zadość postanowieniem łączącej strony umowy teren na dzierżawionych przez pozwanego działkach został uporządkowany. Pani urzędnik w Gminie powiedziała, aby jej wysłać zdjęcia uporządkowanego terenu i jej to wystarczy.

Pozwana wysłała w dniu 11.10.2015 r. do powoda maila o treści: w związku zakończeniem umowy dzierżawy przesyłam dla Pani inspektor zdjęcia terenu, który jest do zdania w stanie nie gorszym od pierwotnego(k.56). W załączniku przesłano zdjęcia terenu (k.57-75).Na zdjęciach widoczna była ziemia rozplantowana na działce, nie było wysokich skarp widocznych na zrobionych później zdjęciach powódki. Gmina nie skontrolowała wyglądu terenu, nie zabezpieczyła go, w pobliżu trwały nadal inwestycje związane z budową hali i drogi średnicowej(dla mieszkańców G. i okolic korzystających z dróg miasta inwestycje są faktem powszechnie znanym).Reasumując, pozwana pozostawiła ziemię z wykopów, ale rozplantowaną.

W dniu 15.042014r.-po upływie wielu miesięcy- Gmina wystosowała do pozwanej pismo w którym w związku ze stwierdzeniem składowania przez pozwaną ziemi z wykopu pod fundamenty hali G. na działkach gminnych m.in. 536 i 538 wezwano do niezwłocznego usunięcia mas ziemnych z przedmiotowych nieruchomości; jednocześnie zwrócono się z prośbą o informację od kiedy przedmiotowy teren jest przez pozwaną użytkowany z ww przeznaczeniem (k.76)-Gmina nie miała zatem podstawowej wiedzy w tym zakresie..Strona pozwana stwierdziła bytność w terenie innych ,obcych samochodów. Pozwana miała kilka lokalizacji gdzie wywoziła odpady z przedmiotowych działek, miała zweryfikowane karty wywożenia odpadów.

Pismem z dnia 22.04.2014 r. pozwana odpowiedziała powołując się na umowę uprzednio łączącą strony, że przedmiotowa umowa wygasła, że w dniu 11.10.2014 zostały przesłane zdjęcia dzierżawionego terenu ilustrujące spełnienie warunku par.5 umowy dzierżawy; pozwana podała także, że nie wie kto umieścił zalegającą ziemię na rzeczonych działkach i nie bierze za to żadnej odpowiedzialności. Korespondencja trwająca między stronami a także mediacja w toku sprawy nie doprowadziły do zażegnania sporu.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dokumenty złożone do akt:

- umowa dzierżawy nr (...)zawarta 26.06.2013 r.

- lista zaległości k.23

-nota odsetkowa k.24

- faktury VAT k.25,25

- odpisy z ksiąg wieczystych k.10 i n

- korespondencja stron

- umowa dzierżawy nr (...) z dnia 26.06.2013 r

- wiadomość e-mail z dołączoną dokumentacją zdjęciową (k.56.57-75)
- dokumentacja zdjęciowa wykonana przez powódkę(w zakresie z daty sporządzenia fotografii)
- zeznania świadka J. K. k.240 (za wyjątkiem: "Ziemia pojawiała się w trakcie dzierżawienia"- świadek jedynie przejeżdżał ruchliwą ulicą odgradzoną pasem zieleni i drzew od działek , nie mógł zatem widzieć zmian w wyglądzie działki)
- kopie map złożone do akt, uznane przez strony i Sąd za wiarygodne
- zeznania pozwanej(wiarygodne z wyjątkiem: "Nie wydaje mi się żebyśmy zostawili tam cokolwiek"- Sąd przyjmuje że odpady-materiał nieodpowiedniej jakości- wywieziono i zutylizowano, ale pozostawiono warstwę ziemi, co widać na zdjęciach pozwanej, jest to gleba z wykopów-k.241).

Dokumenty jako nośniki informacji wątpliwości nie budziły.

Oddalono wnioski dowodowe dotyczące oględzin działek i opinii biegłego geodety. Wnioski te zmierzały do wykazania że aktualny stan niwelacji działek nie odpowiada stanowi sprzed zawarcia umowy – że obrazowo mówiąc zwiększyła się wysokość działki poprzez pozostawienie nawiezionej ziemi. Ustalenie tych faktów za pomocą wskazanych środków było zbędne wobec przytoczonej w pozwie podstawy faktycznej powództwa polegającej na bezumownym korzystaniu z tejże nieruchomości. To, że na nieruchomości zalega "świeża"(nie porośnięta roślinnością) ziemia jest uwidoczniona na zdjęciu i żadna ze stron tego nie kwestionowała. To, że obecnie ta gleba z wykopów wystaje poza poziom gruntu jest również widoczne(przysypane pnie drzew) .Wobec dokładnej dokumentacji fotograficznej sporządzonej przez powódkę w toku procesu oględziny były także zbędne i z tej przyczyny że Sąd żadnej dodatkowej – w stosunku do zdjęć- wiedzy by nie uzyskał. Opinia biegłego jedynie mogłaby podać grubość pozostawionej ziemi. Jednakże nie jest to konieczne. Przykładowo dolne zdjęcie na karcie 142 w powiązaniu z zeznaniami świadka (widocznego na zdjęciu) pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że teren zdecydowanie odbiega swym obecnym stanem od stanu poprzedniego. Skarpy sięgają na wysokość porównywalną do wysokości człowieka, podczas gdy uprzednio- przed zawarciem umowy, która wygasła-(zeznania świadka, mapa z poziomcami) teren był niższy. Jaka jest dokładnie grubość nawiezionej warstwy ziemi nie miałyby znaczenia nawet gdyby były przesłanki do przyjęcia roszczenia powoda jako usprawiedliwionego w zasadzie; wygląd terenu ewidentnie uległ zmianie , nie wykazałoby jednak kiedy.

Oddalone dowody były zatem zbędne z dwóch przyczyn- jako wykazujące okoliczność już wykazaną innymi środkami oraz wobec dokonanej oceny prawnej. Różnica w wysokości wynika ze zdjęć ale zdaniem sądu nawet opinia geodety jedynie by skonkretyzowała skalę różnic, Historię –chronologię powstawania kolejnych warstw, mógłby określić biegły geolog, jednakże Sąd nie może wyřęcać stron w inicjatywie dowodowej zwłaszcza iż roszczenie oddalono z przyczyn -w pierwszej kolejności- prawnych(brak korzystania z działek czyli ich posiadania); braki dowodowe dotyczyłyby roszczenia odszkodowawczego, które nie zostało zgłoszone. Skoro jednak Sąd musi ustalić stan faktyczny dla pełnego oglądu sytuacji w toku instancji, stwierdzić należy że powódka –wobec zaprzeczenia pozwanej –nie wykazała by to pozwana pozostawiła większe ilości gleby- nie tylko rozplantowane, widoczne na zdjęciach pozwanej- ale i tworzące skarpy. Przez kilka miesięcy właściciel nie sprawdził stanu działek; w pobliżu trwały prace co najmniej jednej firmy ((...) SA -k.82),teren nie był ani ogrodzony ani na bieżąco kontrolowany. W tej sytuacji zgodnie z zasadami rozkładu dowodu należało oprzeć się na twierdzeniach pozwanego(por. uzasadnienie wyroku SO w Białymstoku z 14.11.2013 r.II ACa 857/13): członek zarządu złożył stanowcze zeznania przedmiocie stanu działek w toku umowy a przedstawiciel Gminy jedynie widywał teren przejeżdżając w pobliżu .Właściciel zaniedbał zatem stworzenia dokumentacji, która mogłaby wykazać, że pozwana korzystała z działek po zakończeniu umowy.

Sąd zważył co następuje.

Strona powodowa reprezentowana przez radcę prawnego wystąpiła z roszczeniem które określiła jako roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy. Te dość lakonicznie przedstawione okoliczności faktyczne, stanowiące podstawę roszczenia powódki nie zostały

poszerzone w toku postępowania (podtrzymywano jedynie że wyrazem korzystania jest pozostawiona nawieziona ziemia) i mogły stanowić podstawę roszczenia odszkodowawczego (art.471kc) lub roszczenia mającego swą podstawę w treści art.224 i art.225 kc. Niezwrócenie przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę po rozwiązaniu umowy narusza przepis art.675 par1 kc i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art.471kc. Natomiast z przepisów o ochronie własności (art.224 i art.225kc) wynika iż samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze, jak również samoistny posiadacz w dobrej wierze który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powodowa o wydanie, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z nieruchomości. Wybór konkretnej podstawy prawnej, mającej w poszczególnych wypadkach wpływ na wysokość zasądzonych należności, należy do powoda. Powód nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej swych roszczeń, obowiązany jest wskazać jedynie podstawę faktyczną uzasadniającą zgłoszone żądanie, a kwalifikacja prawna należy do Sądu. Jak wynika z art.187 par1pkt 2 kpc, podstawą faktyczną powództwa jest przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie.

Przenosząc te uwagi o charakterze ogólnym (por. wyrok SO w Białymstoku z 14.11.2013r., II Ca 857/13) na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż okoliczności faktyczne wskazane przez powódkę nie uzasadniały kwalifikacji roszczenia powódki jako roszczenia odszkodowawczego. W sytuacji gdy powódka, jako podstawę faktyczną roszczenia wskazała jedynie fakt bezumownego korzystania przez pozwanego należącej do powódki nieruchomości, co potwierdza nie tylko treść pozwu ale i dalsze pisma składane w toku postępowania, nie wskazywała natomiast na poniesienie szkody i związek między działaniem pozwanego a szkodą, przyjąć należy, że roszczenie powódki winno być zakwalifikowane jako roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości znajdujące swą podstawę w treści art.224 i 225 kc. W przypadku roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie badaniu podlega jedynie fakt posiadania nieruchomości przez pozwanego oraz dobra lub zła wiara, przy czym ciężar dowodu spoczywa na powódce. W pierwszej kolejności, co wynika z logiki, należy wykazać w ogóle fakt posiadania (bezumownego, czyli w realiach sprawy po zakończeniu umowy).

W przedmiotowej sprawie powódka nie przedstawiła przekonywujących dowodów co do faktu posiadania nieruchomości przez pozwaną w okresie objętym pozwem. Powódka naprowadzała na następujące fakty:

- na nieruchomości znajduje się warstwa nawiezionej ziemi
- ziemia została nawieziona w trakcie dzierżawienia.

Z faktów tych wyprowadzała wniosek, że skoro pozwany nie usunął nawiezionej przez siebie ziemi to nadal korzysta z działek.

Fakt pierwszy wątpliwości Sądu nie budzi.

Fakt drugi nie został wykazany - nawet jednak gdyby został wykazany powództwo zgłoszone w pozwie nie mogłoby zostać uwzględnione gdyż wnioskowanie strony powodowej jest nieprawidłowe.

Ciężar dowodu iż pozwana była w spornym okresie posiadaczem przedmiotowych działek (art.6 kc) obciążał powoda, powód swych twierdzeń nie udowodnił. Podkreślić należy że w ocenie Sądu oddalone wnioski dowodowe nie mogły niezależnie od wyniku tych dowodów - potwierdzić twierdzeń powoda. Nawet gdyby powód wykazał że ziemię nawiozła i pozostawiła pozwana w trakcie trwania umowy - nie pozwoliłoby to stwierdzenie, że korzystała z działek po formalnym zakończeniu umowy.

Wydów naprowadzany przez powódkę że pozostawienie ziemi jest posiadaniem przez tego kto ziemię pozostawił jest sprzeczny - także z językową - wykładnią pojęcia posiadanie. Posiadanie jest szczególnym stanem faktycznym, polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą (por. Komentarz do KC Księga druga WP Warszawa 1996 s.378). Do objęcia w posiadanie niezbędne jest faktyczne objęcie przedmiotu we władanie z ujawnieniem zamiaru posiadania. Istnienie tylko jednego z tych elementów nie decyduje o posiadaniu (Kodeks cywilny z komentarzem WP Warszawa 1989 s.257).

W niniejszej sprawie brak jest przytoczonych elementów posiadania. Pozwana nie miała zamiaru –po zakończeniu umowy- nadal posiadać nieruchomość, czemu dała wyraz wysyłając omówionego maila, co było wystarczające ;strony nie zastrzegły protokolarnej formy zdania nieruchomości. Nie obejmowała również w posiadanie działek ani nie trwała w posiadaniu. W szerokim znaczeniu możliwość władania tą rzeczą miał każdy , działki były ogólnodostępne, nieogrodzone. Pozwana w stanowczych przekonywujących zeznaniach zaprzeczyła, aby po daniu wygaśnięcia umowy wykonywała w obrębie nieruchomości jakiegokolwiek czynności. Hipotetycznie nie można było wykluczyć iż zwały widoczne na zdjęciach powódki powstały w okresie faktycznego władztwa pozwanej nad terenem. Skoro jednak brak jest dowodów, co do tego kiedy konkretnie pozwany opuścił sporne nieruchomość i jak w istocie z nich korzystał, w jakim stanie pozostawił działki, należy oprzeć się na przyznaniu pozwanego wyrażonym w mailu a stan ustalić wg zdjęć zrobionych w tejże dacie a nie kilka miesięcy później- z tym że podkreślić należy że nawet- niewykazane- zwałowanie ziemi byłoby wyrazem „szkody” a nie „korzystania”.

Wracając zatem do faktu pozostawienia ziemi przez pozwaną-wynikającego choćby z fotografii przez nią wykonanych, z faktu tego nie można wywieść wniosku że pozwana nadal korzysta z działek. Korzystanie to przejaw jakiegokolwiek aktywności wobec przedmiotu. Z chodnika korzysta przechodzień(przechodząc), uliczny grajek (siedzą i grając) itp. zajmując swoją osobą określony wycinek przestrzeni, z chodnika nie korzysta już np. osoba która go zaśmiecila i poszła. Z otwartej piwnicy nie korzysta już lokator, który definitywnie się wyprowadził pozostawiając w niej rupiecie. Posiadanie bądź korzystanie musi być widoczne i zauważalne(kłódka na bramie, maszyny robocze będące lub pojawiające się na działkach czy choćby zauważeni przedstawiciele pozwanej).Tego w niniejszej sprawie nie ma .Pozostała ziemia , co może stanowić szkodę wynikłą z nienależytego wykonania umowy ale w takim kształcie roszczenia nie zgłoszono, a jak wykazano wyżej, Sąd nie może poszukiwać za stronę korzystniejszej podstawy prawnej, gdyż orzekałby wówczas ponad żądanie. Na marginesie zatem tylko należy nadmienić, że skoro strony umowę swą nazwały umową dzierżawy a nie najmu, musiały zakładać pobieranie pożytków: cywilnych lub naturalnych(art.53 kc); skoro ustawodawca dopuszcza uszczuplenie substancji rzeczy (kamień z kamieniołomu-SN z 28.11.1950 r.,C 355/50 ,OSN II/51, poz.50), to takim uszczupleniem może być także nawiezenie warstwy ziemi nieuprawnej z wykopów budowlanych do umownej granicy zakazu zmiany stosunków wodnych(inaczej zapis o zakazie zmieniania stosunków wodnych traciłby na znaczeniu).

W tej sytuacji z braku przesłanek z art.224 i 225 kc powództwo w zakresie dotyczącym wyżej opisanych działek (...) -oddalono.

III.

Konsekwencją wyniku sprawy-wygranie z zakresie roszczenia opisanego w części I i przegranie w zakresie roszczenia opisanego w części II w jest zniesienie kosztów wynikające z art.100 kpc.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.