

Sygn. akt: I C 88/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko S. R.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 88/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego W. R. (1) kwoty 182 436,75 zł z ustawowymi odsetkami – tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz ustawowych odsetek od nieterminowo uiszczzonego wynagrodzenia.

W uzasadnieniu żądania podała, że jest właścicielem działek (...). Pozwanego łączyła z powódką umowa dzierżawy działki nr (...) (obecnie (...)) , początkowo obejmująca powierzchnię 3017m², a od 2001r. – 1740m². Pozwany bezumownie korzystał z nieruchomości obejmującej część działki (...) nieobjętej aneksem z 2001r. oraz działek nr (...) o łącznej powierzchni 5940m². W październiku 2013r. i w lutym 2014r. powódka wzywała pozwanego do zapłaty opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości i naliczyła mu opłaty za dalsze korzystanie do czasu zaprzestania użytkowania.

16 maja 2014 strony odpisały protokół zdawczo – odbiorczy w sprawie wydania nieruchomości. Pismem z 28.05.2014r. pozwana poinformowała o naliczeniu opłaty za maj 2014, zaś w czerwcu wezwała go do zapłaty należności. Pozwany zalega z zapłatą należności.

Dochodzone żądanie obejmuje wynagrodzenia za korzystanie :

- za działkę (...) – o pow. 2177m² od 12.12.2001r. do 16.05.2014r. oraz o pow. 3917 i 238m² od 1.10.2013r. do 16.05.2014r.;

-działkę (...) o pow. 773m² od 16.05.2012r. do 2.05.2014r.;

-działkę (...) o pow. 1061m² i 189m² od 23.02.2011r. do 16.05.2014r.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wniósł o oddalenie powództwa zarzucając brak podstaw do naliczenia czynszu za działki (...), na których nie prowadził działalności gospodarczej i ich nie zagospodarował.

W toku postępowania w miejsce zmarłego pozwanego W. R. (1) wstąpił jego następca prawny - S. R.. Podtrzymał on dotychczasowe stanowisko, zarzucił, że teren objęty umową nie został właściwie oznaczony w terenie, granice geodezyjne nigdy nie były pozwanemu pokazywane, w aneksie powódka nie wskazała, w jakim zakresie teren dzierżawy ma zostać ograniczony, a prośby pozwanego były ignorowane; pozwany w rzeczywistości korzystał jedynie z części działki (...). Pozwany wprowadzony w błąd przez pracowników powódki dokonał prac rozbiórkowych i uprzątnięcia terenu pozostałych działek, za co miał otrzymać wynagrodzenie. Ostatecznie podniósł zarzut przedawnienia roszczenia jako dotyczącego świadczenia okresowego oraz podnosząc gospodarczy charakter działalności powódki w zakresie dzierżawy gruntów.

Sąd ustalił:

Strony wiązała umowa dzierżawy zawarta 16.12.2000r. obejmująca część działki (...) o pow. około 3917m², zabudowaną obiektem socjalno-biurowym o pow. 112m² i wiatą o pow. 126m² – na okres do 15.12.2012r., bez możliwości milczącego przedłużenia. W umowie ustalono, że dzierżawca przyjmuje teren oznaczony na mapce stanowiącej załącznik do umowy, teren jest mu dokładnie znany. Na nieruchomości znajdowało się ogrodzenie, które nie pokrywało się z granicami nieruchomości ani też z uwidocznionym na mapce terenem dzierżawionym. (umowa k. 25-27, mapka k. 176, ortofotomapy k. 74,96, zeznania świadków J. K. k.87).

Przebieg granic dzierżawy nie został pozwanemu okazany w terenie. Pozwany zwrócił się do powódki o zmniejszenie czynszu za teren niezabudowany o pow. 3679m², wskazując na ograniczenia wynikające z posadowienia na nieruchomości linii wysokiego napięcia (pisma z 28.03.2001, 27.07.2001, 3.10.2001).

W dniu 12.12.2001r. strony aneksem do umowy zmieniły wielkość gruntu oddanego pod dzierżawę – z około 3917m² na około 1740m² – bez określenia o jaką konkretnie część gruntu dzierżawa zostaje ograniczona, jednocześnie czynsz miesięczny ustalono na kwotę 1496,94 zł brutto (aneks k. 28). Pozwany bez przeszkód korzystał z nieruchomości... Pomimo przeprowadzanych kilkakrotnie kontroli (m.in. w 2006r. kontrola pod kątem ochrony środowiska) i uzyskania zdjęć lotniczych w 2009r. nie zgłaszano wobec niego zastrzeżeń co do zajmowanego terenu. (świadek J. K. k. 87-88, świadek A. L. k. 88-89).

Umowa wygasła z dniem 15.12.2012r.

Pozwany wystąpił o przedłużenie umowy, na co nie uzyskał zgody, termin wydania nieruchomości wyznaczono na 1.07.2013r. Do wydania nie doszło. Kolejny termin wyznaczono na 30.09.2013. Przez dłuższy czas w okresie umowy toczyły się pomiędzy stronami rozmowy na temat wielkości zajmowanego terenu, pozwany domagał się okazania granic, do czego nie doszło.

W 2013r. na podstawie ortofotomap pracownicy pozwanej stwierdzili, że powierzchnia zajmowana przez pozwanego przekracza powierzchnię umowną i wezwali go do złożenia wyjaśnień. Pozwany stawiał się na spotkanie 28.03.2013r. wyznaczone celem ustalenia, od kiedy użytkowanie ma miejsce. Przyznał, że prowadzi działalność na terenie ogrodzonym, jednak nie przyznał wprost, że zajmuje całą tę nieruchomość, nie zgodził się na podpisanie oświadczenia, nie zgadzał się na dodatkowe naliczenia (notatka z 28.03.2013, zeznania świadków J. K. i A. L.).

Pismem z 17.10.2013r. powódka poinformowała pozwanego o naliczeniu opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmującej część działek nr (...) obręb T. o łącznej powierzchni 5940m² - w tym działki nr (...) (za okres od daty decyzji komunalizacyjnej) oraz nieobjętą aneksem część działki (...) (za okres 11 lat i 9 miesięcy). Powołując się na zdjęcia terenu wskazała, że pozwany zajmuje działkę (...) oraz część działek (...) oraz naliczyła opłatę 9977,50zł za dalsze zajmowanie tego terenu (o łącznej powierzchni 5940m²) na przyszłość- począwszy od 1 października 2013r. – do czasu wydania nieruchomości według stanu z chwili objęcia w dzierżawę.

W piśmie tym powódka odniosła się do propozycji pozwanego dotyczącej uprzątnięcia działek informując go, że prace te zlecono firmie wyłonionej zgodnie z przepisami ustawy prawo zamówień publicznych oraz o możliwości zgłoszenia się do przyszłego przetargu (pismo k. 29-30).

Kolejnym pismem z 19.02.2014r. wezwano pozwanego do zapłaty za okres do 30.09.2013r. oraz dalszych opłat miesięcznych w kwocie 3397zł. Jednocześnie wobec wypełnienia przez pozwanego deklaracji spłaty bezspornej kwoty zadłużenia za 2012r. wyznaczono ostateczny termin zaprzestania korzystania z nieruchomości na 30.04.2014r. (pismo k. 31-32).

W dniu 2.05.2014r. pozwany przekazał powódce uporządkowaną i wyrównaną działkę nr (...), zobowiązując się do uporządkowania i wyrównania terenu pozostałych działek i przekazania ich do 16.05.2014r. (protokół k. 61). Pozwany kwestionował przy tym celowość wpisania w protokole wszystkich trzech działek, ostatecznie jednak podpisał protokół (przesłuchanie pozwanego k. 192, oświadczenie pozwanego W. R. k. 87).

W dniu 16 maja 2014r. przy udziale S. R. sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy, w którym stwierdzono że nieruchomość obejmująca działki nr (...) obręb T. o łącznej powierzchni 5167m² zabudowane obiektami o łącznej powierzchni ok. 427m² została uporządkowana, nakłady stanowiące własność użytkownika zostały usunięte a teren wyrównano (protokół k. 34) .

Pismem z 28.05.2014r. wezwano pozwanego do zapłaty dodatkowo opłaty za korzystanie z nieruchomości do czasu ich protokolarnego przekazania (pismo k. 33).

Pozwany uiszczył opłaty częściowo – tj. w wysokości netto zgodnej z aneksem + 23 % VAT- za okres od 1.10.2013r. (pismo k. 31 verte), kwestionując zasadność naliczenia opłat od całej powierzchni wskazanej w wezwaniach powódki (potwierdzenie salda k. 63 verte).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody, których wiarygodność nie była kwestionowana. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawały dokumenty – pisma pozwanego z 2001r. powołane przez powódkę w piśmie z 15.06.2016. Dotyczyły one stosunku umownego ukształtowanego umową z grudnia 2000r., podczas gdy roszczenie powódki dotyczy faktu i zakresu korzystania z nieruchomości ponad wynikający z aneksu z grudnia 2001r. Okoliczności dotyczące zakresu faktycznego posiadania przed tą datą pozostają bez wpływu na ocenę żądania pozwu tym bardziej, że niekwestionowane jest korzystanie z powierzchni określonej umową pierwotną przed datą aneksu. Zaoferowane wnioski dowodowe nie dają podstaw do ustalenia rzeczywistego zakresu korzystania przez pozwanego z nieruchomości.

O ile fakt zajmowania powierzchni większej, niż wynika to z aneksu potwierdzają zeznania świadków K. i L., to są one dalece nieprecyzyjne i pozostają w sprzeczności z twierdzeniami pozwanego i zeznaniami jego następcy prawnego, co w ocenie sądu nie pozwala uznać jedynie tych zeznań świadków za wystarczające do dokonania ustaleń w zakresie nie tylko samego faktu bezumownego korzystania, ale także jego zakresu czasowego i powierzchniowego. Tymczasem to na stronie powodowej ciąży obowiązek wykazania podstaw żądania – a więc zarówno faktu bezumownego korzystania w całym objętym pozwem okresie, jak i jego zakresu (powierzchni i wartości wynagrodzenia). O ile wartość ewentualnego wynagrodzenia przy założeniu zajmowania metrażu powierzchni podanego przez powódkę wynika z opinii biegłego, to jednak żaden dowód nie daje nawet przybliżonej podstawy do oceny, czy wielkość ta odpowiada rzeczywistości. Samo naniesienie na ortofotomapach bez dokumentacji geodezyjnej i wiedzy specjalnej nie daje

podstaw do ustalenia wielkości zajmowanej powierzchni, a w konsekwencji – wysokości należnego wynagrodzenia. Podkreślić wypada, że żądanie dotyczy części powołanych działek nieobjętej umową dzierżawy – w sytuacji zatem, gdy strona pozwana konsekwentnie kwestionuje wielkość zajmowanej powierzchni konieczne było jej wykazanie – nie orientacyjne, ale precyzyjne, rzutuje ono bowiem bezpośrednio na wysokość ewentualnego wynagrodzenia. Powódka nie wykazała ani tej wielkości, ani też okresu i obszaru, jaki zajmowano na podstawie umowy, a jaki poza nią.

Przedłożone ortofotomapy pochodzą z 2013r., brak przy tym jakichkolwiek dokumentów ewidencyjnych, z których wynikałaby powierzchnia, na której na tychże ortofotomapach znajdują się składniki przedsiębiorstwa pozwanego. Powódka posługuje się w umowach określeniem „około”, a wielkość powierzchni oraz fakt jej zajmowania w okresie poprzedzającym datę sporządzenia ortofotomap wynika wyłącznie z jej twierdzeń (zresztą nieprecyzyjnych co do zajmowanej powierzchni). Nie poparto ich żadnym dowodem – mapami czy pomiarem geodezyjnym. Powódka powołuje się na tożsamy stan w 2009r., jednak nie oferuje na tę okoliczność żadnego dowodu z dokumentu (powstałych wówczas a powoływanych w zeznaniach świadka L. zdjęć lotniczych). Także z zeznań świadków K. i L. nie wynika, by w okresie poprzedzającym wykonanie ortofotomap pozwany zajmował większą (jaką?) powierzchnię. W szczególności świadek K. zeznaje, że podczas oględzin w 2006r. – a zatem w okresie obowiązywania aneksu - nie podnoszono kwestii zajmowanej powierzchni, nie podjęto też żadnych czynności w związku z ewentualną niezgodnością zajmowanych powierzchni. Nie uczyniono tego także naw 2009r., kiedy to miały powstać zdjęcia lotnicze. Same ortofotomapy obejmują rok 2013, mają jedynie charakter informacyjny, nie są podstawą do jednoznacznego wyliczenia zaznaczonej na nich powierzchni. Dodatkowo zachodzi rozbieżność pomiędzy oznaczeniami działek na ortofotomapach (działki (...)) i w żądaniu powódki (działka (...)). Żaden dokument nie wskazuje nawet ogólnej powierzchni działek, których część miała być zajmowana przez pozwanego. Wreszcie wobec dalece nieprecyzyjnej treści aneksu- brak jakichkolwiek podstaw do ustalenia, która część nieruchomości objęta była umową.

Pozwany zarówno w toku postępowania przesądowego, jak i w toku procesu konsekwentnie kwestionował fakt zajmowania powierzchni większej, aniżeli wynikająca z aneksu do umowy – i za taką powierzchnią uiszczał opłaty.

Sąd zważył:

Strona powodowa nie powołała konkretnej podstawy prawnej swego żądania.

Biorąc pod uwagę określenie podstawy żądania – jako zapłaty za bezumowne korzystanie z części działki stwierdzić należy, że żądanie to podlega ocenie na gruncie art. 224-225 kc. W myśl tych przepisów samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Zgodnie z treścią art. 230 kc przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym tj. bezumownym posiadaczem, który bez żadnego tytułu włada rzeczą jak np. najemca czy dzierżawca, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Pozwany kwestionując żądanie co do zasady, kwestionował zarówno sam fakt zajmowania części większej aniżeli objęta umową, jak i powierzchnię stanowiącą podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia. Powoływał się nadto na przeświadczenie o skutecznym prawie do korzystania z zajmowanego gruntu, powołując się na brak okazania granic nieruchomości pomimo licznych wniosków oraz brak jakichkolwiek zastrzeżeń powódki w okresie dzierżawy co do zajmowanej powierzchni. Te ostatnie zarzuty znalazły potwierdzenie w materiale dowodowym, z którego wynika, że wnioski pozwanego o wskazanie granic nie były zrealizowane, nadto pomimo licznych kontroli do 2013r. nie podnoszono żadnych zarzutów co do zakresu korzystania z nieruchomości.

Żadnej zatem podstaw żądania nie można uznać za przyznane, co skutkuje obowiązkiem ich dowodzenia, zaś ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa zgodnie z art. 6 kc na stronie powodowej.

Pomimo zarzutów pozwanego strona powodowa nie zgłosiła żadnych wniosków na te okoliczności – poza nieprecyzyjnymi zeznaniami zgłoszonych świadków oraz ortofotomapami z 2013r. Brak natomiast wniosków dowodowych na okoliczność samego faktu zajmowania w okresach objętych żądaniem wskazanej w pozwie powierzchni oraz różnicy pomiędzy metrażem umownym, a zajmowanym pozaumownie.

Z zeznań świadków wynika, że dokonano pomiaru przy udziale pracownika geodezji zajętej nieruchomości bez udziału pozwanego, przekazując już po zakończeniu umowy pozwanemu jedynie mapy z naniesionym terenem, który według pracowników powódki był użytkowany. Wyników tego pomiaru w toku procesu nie przedstawiono, pozostaje on zatem jedynie twierdzeniem strony, którego wystarczającym potwierdzeniem nie mogą być tylko zeznania świadka, odwołujące się do tychże pomiarów. To wobec nieprzyznania przez pozwanego z pewnością nie jest wystarczające dla ustalenia zakresu korzystania, żaden zaś inny wniosek nie zmierzał do wykazania tych okoliczności.

Powódka nadto, domagając się wynagrodzenia za zajęcie części działek nie sprecyzowała, o jaką konkretnie część chodzi. Tymczasem – skoro żądanie dotyczy części nieruchomości – niezbędne dla dokonania ustaleń było z jednej strony określenie która część działki objęta jest zakresem żądania, a która jest z niego wyłączona oraz dowodowe potwierdzenie wielkości powierzchni zajętej przez pozwaną.

Nawet zakładając, że pozwany w pewnym zakresie bezumownie korzystał z nieruchomości, brak było podstaw dowodowych do ustalenia tego zakresu.

Nawet bowiem przyjmując że pozwany faktycznie przez cały czas zajmował teren ogrodzony – to umowa (w szczególności aneks) nie precyzowała położenia obszaru podlegającego dzierżawie, nie wynika z niej, jaka konkretnie część działki (...) jest nią objęta, a jaka nie. W konsekwencji – nie ma żadnych podstaw dowodowych do ustalenia którą część działki i o jakiej powierzchni pozwany zajmował zgodnie z umową, a którą poza jej zakresem. W myśl art. 7 kc jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Biorąc zaś pod uwagę, że powódka przez cały okres dzierżawy nie podważała prawa pozwanego, nie oznaczyła granic terenu dzierżawnego, to uzasadnia to przyjęcie, że pozwany przynajmniej co do części tego terenu postawał w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo. Tym samym powódka, wbrew ciężącemu na niej obowiązkowi nie wykazała kolejnej przesłanki odpowiedzialności pozwanego – tj. jaką część pozwany zajmował w dobrej, a jaką w złej wierze..

Odnosząc się do żądania dotyczącego okresu po wygaśnięciu umowy, pomijając niewykazanie zakresu korzystania z nieruchomości, także trudno jednoznacznie podważyć dobrą wiarę pozwanego. Pozwany występował o przedłużenie umowy, czego nie uzyskał. Przyjęcie nieruchomości powódka uzależniła od uprzątnięcia działek (usunięcia wcześniej istniejącej zabudowy, za którą naliczano czynsz, wyrównania i wyhumusowania) pomimo braku takiego zobowiązania w umowie i kwestionowania zakresu tego obowiązku przez pozwanego, choć formalnie odmówiła mu na to zgody (pismo k. 29 verte - 30). Jednocześnie nie przyjęto części nieruchomości właśnie ze względu na brak takiego uporządkowania. Pozwanemu wyznaczano terminy zwrotu, z których y się wywiązał (ostateczny termin wyznaczono na 30.04. 2014r., pozwany wydał nieruchomość po uprzątnięciu – 2.05 i 16.05). Wreszcie z treści pisma k.31 wynika, że w tym okresie pozwany płacił niekwestionowaną część opłat za bezumowne korzystanie – powódka nie wykazała, że korzystał z większej (jakiej) części, aniżeli ta, za którą zapłacił.

Mając powyższe na względzie sąd z braku przesłanek z art. 224 i 225 kc w zw. z art. 230 kpc powództwo oddalił, o kosztach orzekając na podstawie art. 98 kpc. .

Na marginesie – odnosząc się do zarzutu przedawnienia – nie zasługiwał on na uwzględnienie.

Roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Podnieść należy, że Gmina w zakresie gospodarki nieruchomościami nie działa jako przedsiębiorca, stąd nie znajduje zastosowania art. 118 kc in fine.

Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10 lat, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości. Tym samym bezzasadny był zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę.