

Sygn. akt: I C 97/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Monika Muszko - Adamczak
Protokolant:	protokolant sądowy Elżbieta Leszczewska

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa I. C. (1)

przeciwko R. S. (S.)

o zapłatę

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Monika Muszko - Adamczak

Sygn. akt I C 97/18

UZASADNIENIE

Powódka I. C. (1) pozwem z dnia 7 listopada 2017 roku wniosła o zasądzenie od pozwanego R. S. (S.) na jej rzecz kwoty 180.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 marca 2001 roku oraz 1 stycznia 2008 roku tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za lokal o powierzchni 187,4 m² objęty umową najmu z dnia 1 czerwca 2007 roku.

W uzasadnieniu powódka podała, że pozwany unikał rozmowy o podwyższeniu opłaty za najem lokalu oraz wraz z komornikiem doprowadził do zajęcia nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. nie płacąc czynszu.

Pozwany pismem z dnia 22 maja 2018 roku, stanowiącym odpowiedź na pozew wniósł o oddalenie powództwa, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Równocześnie pozwany w treści odpowiedzi na pozew podniósł zarzut przedawnienia roszczenia za okres od stycznia 2001 roku do lutego 2008 roku.

W uzasadnieniu pozwany podał, że w okresie objętym żądaniem pozwu posiadał uprawnienie do korzystania z nieruchomości, albowiem zawarł umowę najmu nieruchomości najpierw z byłym małżonkiem powódki A. C., a następnie w dniu 1 czerwca 2007 roku z samą powódką. Wskazał nadto pozwany, że nie zawierał umowy z powódką w zakresie najmu większej powierzchni, niż powierzchnia wynikająca z zawartej umowy. Pozwany podał, że dokonywał

w okresie od marca 2001 roku do 14 października 2015 roku regularnych wpłat tytułem należności czynszowych, a nadto został zobowiązany do dokonywania niektórych płatności czynszu bezpośrednio do organu egzekucyjnego, z uwagi na zajęcia wierzytelności w stosunku do A. i I. C. (2).

Ostatecznie na rozprawie w dniu 17 grudnia 2018 roku powódka domagała się zapłaty

od pozwanego kwoty 180.000,00 zł z tytułu niepłaconego czynszu. Powódka wskazała, że pozwany miał wstępną umowę z ex małżonkiem pozwanej i zajmował 350 m² bez umowy. Powódka domagała się w związku z tym, aby pozwany zapłacił za czynsz, za teren który zajmował „na dziko”.

Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa. Oświadczył, że czynsz był płacony regularnie, początkowo na rzecz A. C., później na rzecz powódki. Pozwany wskazał że dołączył rachunki i faktury, potwierdzające iż powódka wystawiała faktury zgodnie z zawartą umową z czerwca 2007 roku oraz że uiszczał podatki. Równocześnie pozwany podtrzymał zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 stycznia 2001 roku pomiędzy pozwanym, a byłym mężem powódki – A. C. zawarto wstępną umowę o dzierżawę na czas nieokreślony, dotyczącą lokalu oraz terenu działki znajdującej się w P. przy ulicy (...) (k.9).

W dniu 1 czerwca 2007 roku pomiędzy stronami zawarto umowę najmu lokalu położonego w P. przy ulicy (...) o pow. 187,4 m². Pozwany zobowiązał się płacić powódce czynsz w wysokości 1700 zł miesięcznie, do dnia 10 każdego miesiąca (dowód: umowa wstępna dnia 29 stycznia 2001 roku (k.9), umowa najmu lokalu z dnia 1 czerwca 2007 roku (k.10-11))

W okresie obowiązywania umowy pozwany uiszczał początkowo byłemu mężowi powódki - A. C., następnie powódce, a ostatecznie organowi egzekucyjnemu opłaty za czynsz, w związku z zawartą umową najmu.

Pozwany, począwszy od 2007 roku uiszczał wymaganą powódce należność czynszową Komornikowi Sądowemu, w związku ze wszczęciem postępowania egzekucyjnego. Począwszy od 2010 roku powódka unikała pozwanego z powodu pożyczki, jakiej pozwany jej udzielił. W 2013 roku pozwany wniósł przeciwko powódce pozew o zapłatę z weksla. W związku z zadłużeniem powódki, Komornik Sądowy zajął nieruchomości należące do powódki. Pozwany w 2015 roku stanął do licytacji przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 29 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach, w sprawie o sygn. akt II Co 1916/13 przysądził prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) o powierzchni 0,0790 ha, na rzecz pozwanego R. S. oraz M. W. (W.), jako współników spółki cywilnej Przedsiębiorstwa (...) R. S., (...) spółka cywilna w P. numer NIP (...), numer REGON (...), do majątku spółki cywilnej za cenę 224.925,00 zł.

(dowody: FV(k.64-179), postanowienie z dnia 29 lutego 2016 roku w sprawie o sygnaturze II Co 1916/13 SR w Gliwicach (k.61), zeznania świadków: M. W. i S. R. (k 230-232), przesłuchanie stron)

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd ustalił w oparciu o spójne i w pełni przekonujące wskazane wyżej dowody, a w szczególności dokumenty oraz zeznania świadków które w ocenie Sądu były w pełni wiarygodne oraz niekwestionowane dokumenty prywatne, których prawdziwość nie budziła wątpliwości w szczególności umowy najmu lokalu z dnia 1 czerwca 2007 roku oraz Faktury VAT.

Opierając się w części na zeznaniach powódki, Sąd nie dał im wiary co do twierdzeń, w zakresie nieuiszczania przez pozwanego należnego czynszu, a także bezumownym korzystaniu przez pozwanego z większej powierzchni nieruchomości – w tym zakresie twierdzenia te są wewnętrznie sprzeczne, niejasne i niekategoryczne. Żaden z dowodów, powołanych przez stronę powodową nie potwierdza jakichkolwiek żądań zapłaty powódki za korzystanie z nieruchomości. Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki, w szczególności zeznań świadków jako spóźnione i zbędne

dla rozstrzygnięcia, nie dające także podstawy - biorąc pod uwagę niepełność tezy dowodowej - dla ewentualnych ustaleń, co do zakresu korzystania i wysokości wynagrodzenia

Sąd zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo nie zasługuje uwzględnienie.

Biorąc pod uwagę określenie podstawy żądania – jako zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu 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.

Zgodnie z treścią art. 230 kc przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym tj. bezumownym posiadaczem, który bez żadnego tytułu włada 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 zawartą pomiędzy stronami umowę oraz brak jakichkolwiek zastrzeżeń powódki w okresie dzierżawy, co do zajmowanej przez niego powierzchni. Żadna zatem podstawa żądania roszczenia nie została przyznana, 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. 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 przed zawarciem umowy dokonano pomiaru zajętej nieruchomości który 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. Wskazać nadto należy że powódka, 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 pozwanego. Umowa zawarta pomiędzy stronami nie precyzowała położenia obszaru podlegającego dzierżawie, nie wynika z niej, jaka konkretnie część 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.

Z treści Faktur (k.64-179) wynika jednoznacznie, że w okresie obowiązywania umowy pozwany płacił niekwestionowaną część opłat w związku z najmem a powódka nie wykazała, że korzystał z większej (jakiej) części, aniżeli ta, za którą zapłacił.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia należy uznać, że 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. 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.

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.