

Sygn. akt: *IC 1433/16*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. A. B. w dniu 22 lutego 2017 r.

sprawy z powództwa **H. B.** oraz **B. N.**

przeciwko **J. R.**

o wydanie i zapłatę

- I. nakazuje pozwanemu J. R. wydać powódkom H. B. oraz B. N. nieruchomości garażową nr (...) położoną w G. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- III. zasądza od pozwanego J. R. na rzecz powódek H. B. oraz B. N. kwotę 1.400 zł (jednego tysiąca czterystu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódki **H. B.** oraz **B. N.** domagały się nakazania pozwanemu **J. R.** wydania nieruchomości garażowej nr (...) położonej w G. przy ul (...), objętej w księgą wieczystą nr (...) oraz zasądzenie kwoty 6.172,43 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości garażowej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosły o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódki wskazały, że są właścicielkami przedmiotowej nieruchomości, a pozwany, w wyniku nie zawarcia z nim umowy przyrzeczonej sprzedaży ww. garażu, zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego. Kwota roszczenia z tytułu bezumownego korzystania obejmuje okres od 01 stycznia 2014 r. do 21 września 2016 r. i stanowi sumę 9.900 zł (300 zł x 33 miesiące + kwota 272,43 zł tytułem podatku od nieruchomości wraz z opłatą za energię elektryczną). Kwotę tę pomniejszyły następnie o 4.000 zł, uzyskaną od pozwanego tytułem zachowku.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości jako bezzasadnego.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że z nieruchomości garażowej korzystał na podstawie umowy bezpłatnego użyczenia do remontu zawartej ze spadkodawcą powódek. Wskazał, że jest gotowy niezwłocznie zwrócić przedmiotowy garaż, jak tylko powódki rozliczą się z nim z poniesionych przez niego nakładów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. R. w 2013 r. zawarł z J. K. - ojcem powódek - umowę przedwstępną sprzedaży garażu nr (...), położonego przy ul (...) w G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na mocy umowy J. K. udostępnił J. R. ww. garaż do remontu z dniem 22 maja 2013 r. oraz przyjął zadatek w wysokości 4.000 zł. Umowa przenosząca własność nieruchomości garażowej miała zostać zawarta do końca 2013 r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Okoliczność bezsporna , vide: umowa przedwstępna, k. 15.

14 lipca 2014 r. zmarł J. K., natomiast 26 marca 2015 r. zmarła jego żona - M. K..

Okoliczności bezsporne , vide: odpisy aktów zgonu, k. 16-17.

Notariusz M. S. prowadzący kancelarie Notarialną w G. przy ul. (...), po sporządzeniu 20 kwietnia 2015 r. protokołu dziedziczenia, objętego katem notarialnym (...), poświadczył, że spadek po zmarłej M. K. nabyły wprost w udziałach po 1/2 córki H. B. oraz B. N..

Okoliczność bezsporna , vide: akt poświadczenia dziedziczenia rep.(...) k. 19 .

Postanowieniem z 22 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie o sygn. akt XIII Ns 457/15 stwierdził nabycie spadku po zmarłym J. K. przez żonę M. K., córkę H. B. oraz córkę B. N. w 1/3 części spadku, każda z nich z dobrodziejstwem inwentarza.

Okoliczność bezsporna , vide: postanowieniem z 22 kwietnia 2015 r., k. 18 .

Garaż nr (...), posadowiony na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi współwłasność H. B. oraz B. N..

Okoliczność bezsporna , vide: odpis (...) (...), k. 20 .

Pismem z 16 kwietnia 2016 r. pozwany wezwał powódki do sprzedaży nieruchomości garażowej, objętej umową przedwstępna.

Dowód : pismo z 16 kwietnia 2016 r., k. 32.

W odpowiedzi na powyższe powódki pismem z 20 czerwca 2016 r. wskazały, że nie są zainteresowane sprzedażą ww. nieruchomości i wezwały pozwanego do wydania nieruchomości garażowej nr (...) położonej przy ul. (...) w G. w terminie do 30 czerwca 2016 r.

Dowód : pismo z 20 czerwca 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 33.

Kolejnym pismem z 22 czerwca 2016 r. pozwany wezwał powódki do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży garażu, a następnie pismem z 11 lipca 2016 r. poinformował powódki, że skierował pozew o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Dowody : pismo z 22 czerwca 2016 r., k. 34; pismo z 11 lipca 2016 r., k. 35.

Pismem z 22 lipca 2016 r. powódki wezwały pozwanego do wydania przedmiotowej nieruchomości garażowej.

Dowód : pismo z 22 lipca 2016 r., k. 36-37.

11 sierpnia 2016 r. odbyło się spotkanie stron celem polubownego rozwiązania sporu, jednakże do porozumienia nie doszło.

Okoliczność bezsporna .

Pozwany korzystał bez tytułu prawnego z przedmiotowego garażu w okresie od 1 lipca 2016 r. do 21 września 2016 r.

Dowód : pismo z 20 czerwca 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 33.

Miesięczny czynsz za wynajem przedmiotowego garażu mógł wynosić 300 zł. Powódki uiszczyły z tytułu podatku od przedmiotowej nieruchomości za lata 2015-2016 sumę 148,98 zł, zaś za energię elektryczną za okres od 22 maja 2015 r. do 27 lipca 2016 r., a pobraną w tym garażu zapłaciły 123,45 zł.

Okoliczności bezsporne, vide: wydruk z portalu trójmiasto.pl, k. 39; decyzje w sprawie podatku od nieruchomości wraz potwierdzeniami przelewu, k. 40-41; faktury VAT za energię elektryczną wraz z potwierdzeniem wpłaty, k. 42-48.

Sąd zważył, co następuje :

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie sąd oparł na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości sądu oraz nie była przedmiotem zarzutu stron postępowania.

Sąd na podstawie art. 231 k.p.c. oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań powódek oraz świadka, albowiem wniosek dotyczył okoliczności niespornych.

Powództwo w zakresie roszczenia o wydanie nieruchomości garażowej zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawę prawną roszczenia powódek w tym zakresie stanowi art. 222 §1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Unormowane w art. 222 §1 k.c. roszczenie windykacyjne pozostaje w ścisłym związku z uregulowaniem treści prawa własności w przepisie art. 140 k.c. Prawo własności jest bowiem skuteczne erga omnes (wobec wszystkich), co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkroczenia w sferę cudzej własności. W razie wkroczenia przez nieuprawnionego w sferę cudzej własności właścicielowi służą roszczenia określone w ustawie.

Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej (art. 222 §1 k.c.). Podstawę roszczenia windykacyjnego stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, a zatem fakt pogwałcenia własności. Przesłanką roszczenia są więc wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia zatem dla powstania tego roszczenia pozostaną elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność. Elementy podmiotowe mają znaczenie jedynie o tyle, że w pewnych sytuacjach dobra wiara może prowadzić do nabycia własności przez podmiot wkraczający w sferę cudzej własności, a także wpływają na rozliczenia pomiędzy właścicielem a posiadaczem cudzej rzeczy.

Legitymowanym czynnie jest przede wszystkim właściciel, który występując z roszczeniem windykacyjnym musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności (art. 6 k.c.). Legitymowaną biernie jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) okoliczność, że określony podmiot (pozwany) włada rzeczą bez podstawy prawnej musi być wykazana przez windykującego właściciela.

Tak więc podstawową przesłanką orzeczenia wydania nieruchomości w oparciu o ten przepis jest brak po stronie pozwanego skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą i to właśnie zarzuty dotyczące tej okoliczności mogłyby zniweczyć żądanie powódki.

Legitymacja powódek była bezsporna. Pozwany nie kwestionował ostatecznie również braku tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. Jedynie uzależniał dokonanie zwrotu spornej nieruchomości od zapłaty, zwrotu nakładów poniesionych na remont przedmiotowego garażu. W niniejszej sprawie nie znajduje jednak zastosowania tzw. prawo zatrzymania. Zgodnie z art. 461 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (prawo zatrzymania). Tym niemniej przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy

wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Natomiast wykazanie istnienia roszczenia retencjonisty wobec właściciela nieruchomości o zwrot dokonanych nakładów obciąża stronę podnoszącą zarzut zatrzymania. Warunkiem skuteczności zarzutu opartego na prawie zatrzymania jest konkretyzacja roszczenia będącego jego podstawą i określenie jego zakresu. Zatem nawet gdyby przyjąć, że przysługiwało mu prawo zatrzymania pozwany podnosząc zarzut zatrzymania nie wskazał jakie nakłady poczynił na nieruchomość objętą żądaniem pozwu i nie przedstawił żadnych dowodów na powyższą okoliczność (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z dnia 17 listopada 2016 r., I ACa 789/16).

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne sąd nakazał pozwanemu, aby wydał powódkom nieruchomość garażową nr (...) położona w G., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W pozostałym zakresie co do żądania dotyczącego w odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości garażowej powództwo podlegało oddaleniu.

W myśl art. 225 k.c. w zw. z art. 224 §2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z jego rzeczy. Przepis powyższy mocą art. 230 k.c. ma zastosowanie również do posiadacza zależnego w złej wierze. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy faktycznego wykonywania czynności na nieruchomości właściciela, a zatem uwzględnia się stan faktyczny, który rzeczywiście wystąpił (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 30 września 2015 r., sygn. akt I ACa 450/15). Stąd dla uznania żądania zapłaty za zasadne, wymagało ustalenia, że pozwany był w okresie spornym posiadaczem gruntu, a jego posiadanie było w złej wierze. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 23 lipca 2015 r., sygn. akt I CSK 360/14, w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy, wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

Właścicielowi z tytułu bezumownego korzystania z jego mienia należy się wynagrodzenie, odpowiadające kwocie, jaką właściciel mógłby uzyskać za korzystanie z gruntu, gdyby oddał rzecz do korzystania na podstawie umowy. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16 września 2015 r., sygn. akt VI ACa 1575/13, zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, jakkolwiek szkodę, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść, czy efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Stawka najmu garażu w wysokości 300 zł miesięcznie była w sprawie niesporna.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego postępowania wskazać należy, że powództwo podlegało oddaleniu w tym zakresie z uwagi na fakt, że znaczna część tego okresu obejmowała czas, kiedy pozwany posiadał tytuł prawny do korzystania z tego garażu na podstawie porozumienia zawartego z J. K., które miało prowadzić do przeniesienia na pozwanego prawa własności tego garażu. Pozwany do momentu sfinalizowania umowy mógł bezpłatnie użytkować tą nieruchomość, a także prowadzić na niej prace remontowe. Nieruchomość ta została pozwanemu wydana zgodnie z wolą spadkodawcy powódek - ich ojca. Dopiero z upływem terminu wskazanego w wystosowanym przez powódki do pozwanego piśmie z 20 czerwca 2016 r., zobowiązującym go do wydania tej nieruchomości, oznaczonego na 30 czerwca 2016 r., można przyjąć, że z jego upływem rozpoczął on bezumownie z niej korzystać. Co do zasady pozwany powinien zatem zapłacić za tenże okres (od 1 lipca 2016 r. do 21 września 2016 r.) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z garażu w łącznej kwocie 810 zł (2x 300 zł + 21/30x 300 zł), powiększonej o kwotę 272,43 zł tytułem opłaty za energię elektryczną i podatek od nieruchomości – kosztów poniesionych przez stronę powodową. Tym niemniej sąd miał na uwadze, że strona powodowa wnosząc pozew dokonała odliczenia należnego pozwanemu roszczenia z tytułu zwrotu zadatku. Po dokonaniu tych działań okazuje się, że żądanie zapłaty nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem kwota uznanego przez powódki roszczenia pozwanego (4.000 zł) przekracza

zasadnie dochodzoną w niniejszym postępowaniu należność (1.082,43 zł). Prowadzi to do wniosku, że powództwo o zapłatę nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż po uwzględnieniu powyższego rozliczenia, roszczenie było niższe od kwoty zadatku, którą strona powodowa uwzględniła.

Z uwagi na powyższe sąd na mocy art. art. 224 §2 k.c. i 225 k.c. stosowanymi a contrario powództwo w tym zakresie oddalił.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt III wyroku. Mając na względzie, że pozwany przegrał sprawę w całości w zakresie żądania wydania nieruchomości, sąd zobowiązał go do zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez stronę przeciwną. Na koszty te złożyły się koszty: opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł, których wysokość ustalono na podstawie §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804).

(...)

1. (...).

2. (...)