

Sygn. akt I C 964/15

Dnia 1 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w N.I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Dorota Podskalna - Baum

Protokolant st. sekr. sąd. Julita Świgut

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 r. w N.

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni (...) w R.

przeciwko Stowarzyszeniu (...) w N.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda (...) Spółdzielni (...) w R. na rzecz strony pozwanej Stowarzyszenia (...) w N. kwotę 2.417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Z/

1. (...)

2. (...)

Sędzia:

Sygn. akt I C 964/15

Uzasadnienie wyroku z dnia 1 grudnia 2015r.

Powód (...) Spółdzielnia (...) z siedzibą w R. w pozwie z 12 stycznia 2015r. domagał się zapłaty kwoty 12.704,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 9 grudnia 2014r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od stycznia do maja 2014r. i od lipca do listopada 2014r.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem działek o nr ew. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 0,7475ha , które są bezumownie użytkowane przez pozwane Stowarzyszenie (...) w N.. Wskazała, że stawka odszkodowania została ustalona przy przyjęciu kwoty 2,20 zł za m² powierzchni co daje miesięcznie kwotę 1370,42 zł . Wywodziła, że na poczet zaległości pozwane stowarzyszenie uiściło 1000 zł.

Pozwane Stowarzyszenie (...) w N. w odpowiedzi na pozew domagało się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniosło zarzut braku legitymacji biernej wskazując, że Rodzinny O. działkowy K. w N. został zarejestrowany w 1983r. przez (...) Związek (...) i nie podjął uchwały o wyłączeniu się ze struktur (...). Z tego względu dysponentem nieruchomości jest nie pozwane stowarzyszenie, lecz (...) K. z siedzibą w N., który do 31 grudnia 2012r. był dzierżawcą terenu. Dodatkowo wskazało, że powód nie wykazał jaką część jego nieruchomości zajmuje pozwany i zakwestionowało wysokość dochodzonego odszkodowania wskazując, że jest rażąco wygórowane. Pozwane stowarzyszenie wywodziło, że roszczenie powoda jest przedwczesne albowiem, traktować je należy jak posiadacza w dobrej wierze przeciwko któremu nie wytoczono powództwa windykacyjnego (k.46).

- z 10 października 2014r. nr (...) z której wynika, że obciążył pozwanego kwotą 1370,42 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z ogródków działkowych w N. za październik 2014r. obejmujących działki ew. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 0,7475ha ,

- z 14 listopada 2014r. nr(...) z której wynika, że obciążył pozwanego kwotą 1370,42 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z ogródków działkowych w N. za listopad 2014r. obejmujących działki ew. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 0,7475ha ,

W dniu 3 grudnia 2014r. pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty kwoty 12.704,20 zł

Dowód : odpisy poświadczone za zgodność z oryginałem odpisy not księgowych k. 31- 37, poświadczony za zgodność z oryginałem odpis wezwania do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 38-40

Pozwany 30 lipca 2014r. poinformował powoda, że zaliczkowo uiszcza kwotę 1000 zł, ponieważ nigdy nie miał zamiaru bezumownie korzystać z nieruchomości powoda, jednocześnie nie zaakceptował wysokości kwoty naliczonej przez powoda wskazując, że powinna być ona skorygowana do wysokości opłat naliczanych na terenie Miasta i Gminy N. za dzierżawę gruntów rolnych. Dodatkowo wskazał że od listopada 2014r. do kwietnia 2015r. tereny ogródków działkowych nie są użytkowane przez działkowców, co uzasadnia nieobciążanie ich opatami za użytkowanie w tym okresie, zaś od listopada 2-14r. dysponentem nieruchomości jest (...).

Dowód : korespondencja k. 73 - 74

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych i korespondencji przedłożonej przez strony.

Sąd zważył co następuje :

Podstawą faktyczną dochodzonego przez powoda roszczenia było twierdzenie, że pozwane stowarzyszenie bez tytułu prawnego posiada działki ewidencyjne nr (...), położone w N., i tym samym jest zobowiązane do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 225 kc w związku z art. 224 § 2 kc w sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości posiadacz w złej wierze lub posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. w szczególności wyrok z dnia 25 maja 1975 r. II CR 208/75 nie publ., uchwałę składu 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 OSNCP 1984, z. 12, poz. 209, czy uzasadnienie uchwały z dnia 7 stycznia 1998 r. III CP 62/97 OSNC 1998, z. 6, poz. 91).

W świetle ustalonego przez Sąd stanu faktycznego ewentualną odpowiedzialność pozwanego rozważać należy przez pryzmat obowiązków posiadacza samoistnego w złej wierze w rozumieniu art. 225 k.c., albowiem bezspornym jest, że pomiędzy powodem, a pozwanym nie istniał wcześniej żaden stosunek obligacyjny. Pozwany nie był stroną umowy dzierżawy która wygasła i nigdy nie legitymował się tytułem prawnym do władania nieruchomością, który pochodził by od powoda. Jednocześnie bezspornym jest, że pozwany miał tego pełną świadomość o czym świadczy fakt, że występował o uregulowanie istniejącego stanu prawnego, a więc o zawarcie z nim umowy, która zalegalizuje istniejący stan rzeczy.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że tereny będące w przeszłości przedmiotem dzierżawy przez rodzinny ogród działkowy przy OSM w N. w dalszym ciągu zajęte są pod ogródki działkowe. Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do rozstrzygnięcia kto był w roku 2014 dysponentem owych nieruchomości i kto jest wobec tego ewentualnie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za ten okres oraz jaka jest jego wysokość.

Art. 6 kc, określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu i osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie sądu powód nie wykazał w sposób dostateczny by pozwane stowarzyszenie było posiadaczem spornych nieruchomości. Dowodem na to nie jest korespondencja zalegająca w aktach sprawy, albowiem wynika z niej jedynie, że pozwany występuje o zawarcie umowy dzierżawy w imieniu byłych i obecnych działkowców. Z treści tych pism nie wynika by pozwane stowarzyszenie objęło w posiadanie wskazane w pozwie nieruchomości, względnie by nabyło je od (...) Związku (...) lub jego jednostki organizacyjnej, która faktycznie posiadała nieruchomości powódki do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawy.

Można domniemywać, że członkowie rodzinnego ogrodu działkowego przy danej OSM w N., który działał jako jednostka organizacyjna (...) Związku (...), są także członkami pozwanego stowarzyszenia, powołanego do życia na gruncie przepisów ustawy o stowarzyszeniach. Z tego względu można przypuszczać, że pozwany występował w imieniu działkowców o uregulowanie stanu prawnego. Teza ta oparta jest jednak tylko na przypuszczeniach i nie znajduje żadnego oparcia w materiale dowodowym. Bezsporny jest jedynie fakt że pozwane stowarzyszenie nie jest następcą prawnym rodzinnego ogrodu działkowego przy OSM w N. albowiem w dacie jego rejestracji nie istniała możliwość wyodrębnienia ze struktur (...) Związku (...) stowarzyszenia ogrodowego. Możliwość taka istniała dopiero po wejściu w życie ustawy z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014r. nr 40), co miało miejsce po dacie rejestracji pozwanego.

W szczególności wskazać należy, że powód w żaden sposób nie wykazał by pozwane stowarzyszenie przejęło posiadanie nieruchomości wymienionych w pozwie po wygaśnięciu umowy dzierżawy od dotychczasowego dzierżawcy, a w szczególności by odebrało je dotychczasowym działkowcom. Tym samym uznać należało, że powód nie wykazał by pozwany był legitymowany biernie, zwłaszcza gdy uwzględni się okoliczność, że pozwany owym okolicznością zaprzeczał wskazując, że faktycznym dysponentem nieruchomości jest (...) Związek (...) w N. oraz wskazując że powód nie wykazał jaką ewentualnie część jego nieruchomości ma rzekomo zajmować faktycznie pozwany.

Gdyby hipotetycznie uznać, że korespondencja zalegająca w aktach sprawy jest wystarczającym dowodem do wykazania, że posiadaczem spornych nieruchomości jest pozwany, to w niniejszym wypadku powód twierdząc, że należne mu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 2, 20 zł z m2 winien był okoliczność tę udowodnić (art. 6 kc). Na powódzie spoczywa obowiązek wykazania, że w miejscowych warunkach wydzierżawiając tę nieruchomość uzyskałby taką kwotę. Na tą okoliczność powód nie przedstawiał żadnego dowodu, albowiem złożony początkowo dowód z opinii biegłego cofnął pomimo tego, że pozwany zakwestionował wysokości dochodzonego odszkodowania jako rażąco wygórowanego. Dodatkowo wskazać należy, że powód dochodził odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki ewidencyjnej (...) (uzasadnienie pozwu), zaś wysokość dochodzonego odszkodowania wyliczona została min. dla działki ewidencyjnej (...), która jest nim nie objęta. Powód nie przedstawił żadnego dowodu w oparciu o który można ustalić powierzchnie owej nieruchomości, wskazując jedynie w notach księgowych zbiorczy areal 0,7475 ha . Tym samym stwierdzić należy, że wskazane w notach kwoty obejmują odszkodowanie z bezumowne korzystanie z nieruchomości nie objętej żądaniem pozwu. Prowadzi to do wniosku, że wynikające z obliczeń wskazanych w notach księgowych odszkodowanie jest zawyżone, zaś brak danych identyfikujących pod względem powierzchni nieruchomości uniemożliwił weryfikację dokonanych obliczeń.

Fakt że pozwany uiszczył na rzecz powoda kwotę 1000 zł świadczy tylko o tym że kwotę tą uiszczył zaliczkowo. W żaden sposób fakt częściowego zaspokojenia roszczeń powoda nie przesądza o uznaniu przez pozwanego stawki czynszu .

Mając to na uwadze sąd uznał że powód nie wykazał wysokości dochodzonego roszczenia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

SSR Dorota Podskalna-Baum

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...) dni

25 stycznia 2016r.

(...)