

Sygn. akt V Ca 143/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Waldemar Beczek
Sędziowie:	SSO Maria Dudziuk (spr.) SSR del. Ewa Talarczyk
Protokolant:	Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. i D. P.

przeciwko T. S.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem oraz o zapłatę

na skutek apelacji powódki D. P.

od wyroku Sądu Rejonowego w Piasecznie

z dnia 10 sierpnia 2011 r., sygn. akt I C 587/08

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 143/12

Uzasadnienie:

Powódki M. W. i D. P. wniosły pozew przeciwko T. S., domagając się przywrócenia stanu poprzedniego, naruszonego samowolnym usunięciem ogrodzenia oddzielającego działkę powódek nr (...) w obrębie C. od działki pozwanego, poprzez postawienie ogrodzenia na poprzednie miejsce, jak również zaniechania jakiegokolwiek naruszania posiadania działki powódek na przyszłość poprzez orzeczenie zakazu wkraczania na działkę nr (...).

W uzasadnieniu wskazano, że powódki posiadają wymienioną działkę na współwłasność w 1/2 części. Granica pomiędzy działkami powódek

i pozwanego jest zgodna ze stanem prawnym i nie uległa zmianie. Powódki nie zamieszkują na nieruchomości, natomiast pozwany jest ich sąsiadem, którego nieruchomość bezpośrednio graniczy z nieruchomością powódek. Pozwany usunął ogrodzenie dzielące działki, doprowadzając do zniesienia fizycznej granicy między działkami. Od

tej pory samowolnie wchodzi na działkę powódek, przechodząc przez nią, składując na niej materiały, narzędzia. Jakikolwiek próby wzywania pozwanego do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, pozostawały bez odpowiedzi bądź kończyły się nieporozumieniem.

Pismami z 29 października 2008r. oraz z 28 listopada 2008r. pozwany T. S. (k. 28, 35) wskazał, że niezbędne jest ustalenie granic działki nr (...) i jej właściwej powierzchni przez geodetę uprawnionego, albowiem północna granica działki jest przesunięta o 3,3 m w kierunku południowym tj. w głąb tej działki, co powoduje nieporozumienie między właścicielami. Przy czym północna granica działki nr (...) została ustalona przez L. O. w porozumieniu z geodetą w 1982r., na jej życzenie, bez zgody właściciela nieruchomości tj. ojca pozwanego. Brak było podstawy prawnej do wejścia w posiadanie działki nr (...) przez L. O., albowiem ojciec nigdy wymienionej działki nie sprzedawał. L. O. uwłaszczyła się

w sposób sprzeczny z prawem, a powiększenie działki nr (...) z 2000m⁽²⁾ do 2100 m⁽²⁾ sprawiło, że następne granice działek zostały zmienione o ok. 3,3 m w kierunku południowym (k. 26-27).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz wskazał, że działka nr (...) była własnością jego i jego dzieci, stanowiła ojcowiznę po ojcu S. S.. Działka ta była wspólnie ogrodzona z działką nr (...), która nadal stanowi jego własność, a zatem nie miało znaczenia, na której działce pozwany gromadził i składował materiały budowlane i przedmioty stanowiące jego własność. Na działce nr (...) zostały wybudowane przez synów pozwanego dwa domki letniskowe, w których również zgromadzony jest majątek pozwanego.

Powódki zmodyfikowały żądanie pozwu, wnosząc o przywrócenia stanu poprzedniego, naruszonego samowolnym usunięciem ogrodzenia oddzielającego działkę nr (...), poprzez nakazanie pozwanemu postawienia ogrodzenia na poprzednie miejsce w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, nakazanie pozwanemu usunięcia znajdujących się na działce nr (...) rzeczy w tym samym terminie, zakazania pozwanemu naruszania posiadania działki nr (...) poprzez zakaz wkraczania na w/w działkę, składowania na niej rzeczy, zobowiązanie do przywrócenia stanu poprzedniego w zakresie zniszczonych drzwi wejściowych do domku letniskowego na działce nr (...) poprzez zakup nowych drzwi, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki D. P. kwoty 4800 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy tj. garażu i domku letniskowego tj. 400 zł czynszu x 12 miesięcy.

Powódki następnie ponownie zmodyfikowały żądanie pozwu z zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy tj. garażu i domku letniskowego za dalszy okres tj. od 1 kwietnia 2008r. do daty wydania orzeczenia w sprawie, jak również w zakresie przywrócenia stanu poprzedniego, rezygnując w tym zakresie z żądania nakazania pozwanemu postawienia ogrodzenia.

W konsekwencji żądanie pozwu obejmowało przywrócenie stanu poprzedniego działki nr (...) poprzez nakazanie usunięcia rzeczy pozwanego,

w terminie 30 dni od uprawomocnienia orzeczenia oraz nakazanie pozwanemu zakupu i zamontowania na jego koszt drzwi wejściowych do domku letniskowego oraz przekazanie powódce D. P. kluczy, orzeczenie zakazu naruszania przez pozwanego w jakikolwiek sposób działki nr (...), w szczególności poprzez orzeczenie zakazu wkraczania oraz zakazu przetrzymywania na działce swych ruchomości, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki D. P. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy tj. garażu i domku letniskowego za okres tj. od 1 kwietnia 2008r. do daty wydania orzeczenia, po 400 zł miesięcznie.

Postanowieniem z 29 kwietnia 2010r. Sąd rejonowy wyłączył do odrębnego rozpoznania roszczenie powódek w zakresie żądania nakazania pozwanemu zakupu i zamontowania na jego koszt drzwi wejściowych do domku letniskowego oraz przekazanie powódce D. P. kluczy oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki D. P. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, gdyż w oparciu o art. 478 k.p.c. Sąd bada jedynie ostatni stan posiadania oraz fakt jego naruszenia. A o tym, że pierwotnie żądanie pozwu oparte zostało na okoliczności posiadania nieruchomości świadczyło powołanie się przez pełnomocnika powódek

w pozwie na fakt posiadania, jak również powołanie się w piśmie z dnia 4 lutego 2009r. na w/w art. 478 k.p.c. (k. 59). Wyłączona sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 210/10 (akta w załączeniu).

Na rozprawie 27 maja 2010r. powódki wskazały jednak, że podstawę żądania pozwu stanowi art. 222 § 2 k.c. z zakresu ochrony negatoryjnej oraz art. 255 k.c. z zakresu roszczeń uzupełniających. Wobec powyższego Sąd Rejonowy połączył sprawę I C 210/10 do wspólnego rozpoznania.

W toku postępowania udział w nieruchomości będącej przedmiotem sprawy przysługujący powódce M. W. został zbyty na rzecz Z. P. i T. P. (k. 216), jednakże wobec braku zgody pozwanego T. S. (k. 227, 232) nabywcy nie weszli w miejsce zbywcy na mocy art. 192 pkt 3 k.p.c.

Wyrokiem z 10 sierpnia 2011r. Sąd Rejonowy w Piasecznie:

I. nakazał pozwanemu T. S. przywrócenie stanu poprzedniego działki nr (...) położonej w miejscowości C., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) poprzez usunięcie z wyżej wskazanej działki wszystkich ruchomości stanowiących jego własność w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się wyroku;

II. zakazał pozwanemu T. S. naruszania w jakikolwiek sposób działki nr (...) położonej w miejscowości C. gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), poprzez zakaz wkraczania pozwanego na teren wyżej wskazanej działki oraz zakaz przetrzymywania na wyżej wskazanej działce jego ruchomości;

III. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

IV. zasądził od pozwanego T. S. na rzecz powódki D. P. kwotę 1007,46 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

V. zasądził od pozwanego T. S. na rzecz powódki M. W. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy orzekając jak wyżej miał za podstawę następujące ustalenia faktyczne:

Powódki M. W. i D. P. były współwłaścicielkami w udziałach po 1/3 nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr (...). Powódka M. W. nabyła udział 1/3 od B. S. (syna pozwanego T. S.) 20 czerwca 2007r. a następnie udział 1/6 umową z 7 września 2007r. Natomiast powódka D. P. nabyła udział 1/2 od A. S. (1) (córki pozwanego) umową z 27 lutego 2008r.

Zgodnie z umową powódce M. W. przysługiwało prawo korzystania z połowy działki od strony północnej, a powódce D. P. od strony południowej.

Na działce nr (...) posadowione są dwa domki letniskowe oraz garaż. Jeden domek w części północnej i jeden oraz garaż w południowej. W garażu stoi samochód pozwanego, a w domkach wciąż są przedmioty należące do pozwanego.

Od lipca 2008r. do kwietnia 2009r. pozwany T. S. przechodził przez działkę nr (...) jak przez swoją własność, bywał na werandzie domku letniskowego.

W grudniu 2008r. pozwany zezwolił W. K. (1), wynajmującemu od niego domek na działce nr (...), na wejście na działkę nr (...) oraz na wejście do domku letniskowego znajdującego się na działce nr (...), wprowadzając w błąd, co do swojego prawa własności tego domku. W. K. (1) włamał się do tego domku.

Na mocy umowy zamiany z 4 lutego 2010r. własność udziału w nieruchomości powódki M. W. została przeniesiona na Z. P. i T. P..

Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie był, w ocenie Sądu Rejonowego, spójny, zupełny i niesprzeczny. Sąd pierwszej instancji uznał zgromadzone w aktach odpisy i kopie dokumentów za wiarygodne, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości z urzędu, co do czasu

i miejsca ich sporządzenia. Dokumenty te nie były też kwestionowane przez strony, dlatego stały się dla Sądu podstawą poczynienia ustaleń faktycznych

w sprawie. Oparł się również na zeznaniach świadków oraz powódki, w zakresie, w jakim zeznania te zostały uznane za istotne dla sprawy oraz wiarygodne. Sąd Rejonowy oddalił przy tym liczne wnioski dowodowe pozwanego, jako zmierzające tylko do przedłużenia postępowania, o czym szczegółowo zważono poniżej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Powódki M. W. i D. P. dochodziły

w przedmiotowej sprawie ochrony swojej własności tj. nieruchomości obejmującej działkę nr (...), domagając się przywrócenia stanu poprzedniego działki nr (...) poprzez nakazanie usunięcia rzeczy pozwanego w terminie 30 dni od uprawomocnienia orzeczenia oraz nakazanie pozwanemu zakupu i zamontowania na jego koszt drzwi wejściowych do domku letniskowego oraz przekazanie powódce D. P. kluczy, a także orzeczenia zakazu naruszania przez pozwanego w jakikolwiek sposób działki nr (...)

w szczególności poprzez orzeczenie zakazu wkraczania oraz zakazu przetrzymywania na działce swych ruchomości.

Postawę prawną żądania pozwu w tym zakresie miał stanowić art. 222 § 2 k.c. zgodnie z którym przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Podstawową przesłanką powołanego roszczenia negatoryjnego jest prawo własności. W ocenie sądu pierwszej instancji, w okolicznościach przedmiotowej sprawy powódki wykazały, że są właścicielkami nieruchomości obejmującej działkę nr (...). Na dowód powyższego przedłożone zostały dowody

z dokumentów w postaci odpisu księgi wieczystej KW (...)

(k. 80) oraz umowy sprzedaży z 20 czerwca 2007r. (k. 3-7) i umowy sprzedaży

z 27 lutego 2008r. (k. 16). Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało też, że na działce nr (...) posadowione są dwa domki letniskowe oraz garaż. Świadczył o tym przede wszystkim wyrys z mapy ewidencyjnej (k. 82), jak również zeznania świadków W. K. (1) (k. 130).

Wprawdzie pozwany T. S. kwestionował fakt własności powódek, lecz twierdzenia te pozostały zupełnie pozbawione logicznego uzasadnienia i gołosłowne.

Po pierwsze pozwany T. S. kwestionował fakt nabycia udziału w nieruchomości, obejmującej działkę nr (...), przez powódkę M. W., podważając wiarygodność umowy sprzedaży i domagając się jej przedłożenia. Godzi się jednak zauważyć, że prawo własności (współwłasności) powódek M. W. i D. P. w sposób jasny i stanowczy wynikało przede wszystkim z odpisu księgi wieczystej KW (...) (k. 80), co zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r.

o księgach wieczystych i hipotece, rodziło domniemanie, że prawo to jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwany T. S. nie dowiódł, by było inaczej, nie obalił domniemania wynikającego z w/w wpisu w księdze wieczystej.

Po drugie pozwany wskazywał na okoliczność wybudowania domków znajdujących się na działce nr (...) przez jego rodzinę, w czasie gdy nieruchomość należała do pozwanego, a potem jego dzieci, jak również fakt oszustwa ze strony powódek, tj. zakupu nieruchomości za zaniżoną cenę.

W kwestii tej wskazać należy na zasadę superficies solo cedit. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 191 k.c., własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Ponadto w myśl z art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Zgodnie więc z powołanymi przepisami, dla prawa własności nieruchomości łącznie z posadowionym na nim budynkami bez znaczenia pozostaje fakt przez kogo został ten budynek wybudowany i z czyich środków. Poza nielicznymi, przyjętymi ustawowo wyjątkami np. przy użytkowaniu wieczystym (art. 235 k.c.), właściciel gruntu jest również właścicielem posadowionych na nim budynków. W związku z powyższym, nie mogło budzić wątpliwości, że powódki

jako właścicielki działki nr (...) pozostawały również właścicielkami posadowionych na tej działce dwóch domków letniskowych i garażu.

Po trzecie T. S. kwestionował granice działki powódek nr (...), z należąca do niego działką nr (...), podnosząc, że domki (czy też jeden z nich) oraz garaż w istocie znajdują się na jego nieruchomości. Przy czym zważyć należy, że stanowisko pozwanego w tej kwestii było chwiejne i niekonsekwentne, raz bowiem pozwany przyznawał, że domki i garaż posadowione są na działce nr (...) (k. 35, 45, 69), innym razem twierdził, że jeden z domków oraz garaż należą do działki nr (...) (k. 71, (...)). Pozwany wskazywał przy tym, że L. O. uwłaszczyła się w sposób sprzeczny z prawem, a powiększenie jej działki nr (...) sprawiło, że następne granice działek zostały zmienione o ok. 3,3 m (k. 26, 27).

W kontekście stanowiska pozwanego wskazać należy, że dokumentów urzędowych tj. odpisu księgi wieczystej (...) (k. 80) oraz wypisu i wyrysu z rejestru gruntów (k. 82) w sposób jasny wynika powierzchnia i granice działki nr (...), stanowiącej własność powódek. W księdze wieczystej widnieje powierzchnia 2587 m², a w wypisie z rejestru gruntów w zaokrągleniu 0,26 ha. Taka sama powierzchnia działki została wskazana w aktach notarialnych: umowach sprzedaży z 20 czerwca 2007r. i z 27 lutego 2008r., na mocy których powódki nabyły udziały w nieruchomości.

W umowie z 20 czerwca 2007r. T. S., występując w roli pełnomocnika swojego syna B. S. (sprzedającego) oświadczył wprost, że działka nr (...) ma powierzchnię 0,26 ha. Pozwany wówczas więc nie kwestionował w żaden sposób powierzchni działki nr (...). Wobec tego, że dane odnośnie powierzchni nieruchomości we wszystkich w/w dokumentach pozostają zgodne, w ocenie Sądu Rejonowego, brak było jakichkolwiek logicznych podstaw do kwestionowania powierzchni i granic działki nr (...).

Sąd wskazał również, że analiza wyrysu z mapy ewidencyjnej (k. 82) wskazuje, że dla przyjęcia, że domek położony w południowej części działki nr (...) znajduje się w istocie na działce nr (...) (pozwanego) konieczne byłoby przesunięcie tej granicy na mapie o 1 cm, co biorąc pod uwagę skalę mapy 1:2000, dawałoby 20 m. Twierdzenia pozwanego T. S. o własności domku z uwagi na przesunięcie granicy o 3,3 m, uznać więc należało za zupełnie bezpodstawne.

Odnosząc się do podnoszonej przez pozwanego okoliczności, iż płot oddzielający działki nr (...) kiedyś stał w innym miejscu niż obecnie

(k. 167), Sąd Rejonowy uznał, że fakt ten nie miał dla sprawy rozstrzygającego znaczenia. W kontekście faktu, że wcześniej właścicielami obu tych działek był pozwany i jego rodzina, a obie działki były traktowane jako jedna całość, co również podnosił pozwany, płot mógł być wówczas postawiony przez nich w jakimkolwiek miejscu. W żadnym razie nie oznaczało to jednak, że właśnie tam przebiegała prawna granica działek (...).

W konsekwencji sąd pierwszej instancji oddalił wnioski dowodowe pozwanego zmierzające do wykazania tej „przesuniętej” granicy działek nr (...), uznając je za zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie.

W ocenie Sądu Rejonowego, okoliczności sprawy świadczą o tym, że pozwany nie mogąc się pogodzić z faktem sprzedaży działki nr (...) przez jego dzieci stara się jedynie udaremnić wszelkimi środkami uprawnienia obecnych właścicieli działki. W świetle powyższego przyjął za udowodniony fakt własności powódek, co do działki nr (...) i jej granic, jak również posadowionych na niej dwóch domków letniskowych i garażu.

Sąd Rejonowy podzielił również stanowisko strony powodowej odnośnie naruszenia prawa własności powódek.

Zgodnie bowiem z art. 140 k.c. podstawowym uprawnieniem właściciela jest uprawnienie do korzystania z rzeczy. Pozwany dopuścił się naruszenia prawa własności poprzez bezprawne przetrzymywanie tam swoich rzeczy oraz przechodzenie przez tę nieruchomość. Okoliczność pozostawiania przedmiotów majątkowych, stanowiących własność pozwanego w domkach powódek czy na ich nieruchomości, jak również samochodu pozwanego w garażu, została przez pozwanego przyznana (k. 35, 70-71, 139, 166). Pozwany podnosił jedynie, że to powódki uniemożliwiają mu

zabranie tych rzeczy, co nie zostało przez niego udowodnione i zresztą nie miało dla sprawy istotnego znaczenia. Mając zatem na względzie fakt, iż rzeczy pozwanego T. S. są wciąż, bez żadnej podstawy prawnej i wbrew woli powódek, przetrzymywane są na nieruchomości powódek, Sąd uznał, że roszczenie o usunięcie tych rzeczy jest uzasadnione.

Wobec powyższego, Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu T. S. przywrócenie stanu poprzedniego działki numer (...) położonej w miejscowości C. gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) poprzez usunięcie z wyżej wskazanej działki wszystkich ruchomości stanowiących własność pozwanego- w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się wyroku.

Powódki w przedmiotowej sprawie domagały się również orzeczenia zakazu naruszania przez pozwanego w jakikolwiek sposób własności działki nr (...), w szczególności poprzez orzeczenie zakazu wkraczania oraz zakazu przetrzymywania na działce swych ruchomości.

Roszczenie negatoryjne z art. 222 § 2 k.c. obejmuje obok żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem, również zakaz dalszych naruszeń, jeżeli okoliczności sprawy świadczą o tym, że należy się liczyć z powtarzającymi się naruszeniami w przyszłości.

W ocenie Sądu Rejonowego, w okolicznościach przedmiotowej sprawy uznać należało, że pozwany T. S. dopuszczał się naruszania własności powódek poprzez przetrzymywanie tam swoich rzeczy oraz przechodzenie przez tę nieruchomość, a nadto istnieje zagrożenie dalszych naruszeń. Pozwany przyznał, że jego rzeczy na działce nr (...) się znajdują. Natomiast z zeznań świadków W. K. (1) (k. 130), A. S. (2) (k. 132) i G. N. (k. 162) wynikało, że pozwany po nabyciu własności nieruchomości przez powódki nadal po niej chodził. Świadkowie wskazywali bowiem w sumie na okres od lipca 2008r. do kwietnia 2009r. Z zeznań świadków wynikało nadto, że pozwany T. S. chadzał po tej nieruchomości jak po swojej własności i zachowywał się jak właściciel. Zeznania powyższe, jako spójne, zgodne i logiczne, uznane zostały przez Sąd za wiarygodne. Zdaniem Sądu, uznać więc należało, że zachowanie pozwanego T. S., nie godzącego się ciągle z faktem sprzedaży działki nr (...) przez jego dzieci powódkom, stanowi realne zagrożenie dalszego naruszania własności powódek.

W świetle powyższego, sąd pierwszej instancji zakazał pozwanemu T. S. naruszania w jakikolwiek sposób działki nr (...), poprzez zakaz wkraczania pozwanego na teren wyżej wskazanej działki oraz zakaz przetrzymywania na tej działce jego ruchomości.

Odnosząc się do żądania pozwu w zakresie nakazania pozwanemu zakupu i zamontowania na jego koszt drzwi wejściowych do domku letniskowego, wskazać należy, że tak sformułowane żądanie mogło znajdować podstawę prawną bądź w art. 222 § 2 k.c. (roszczenie negatoryjne) bądź w art. 363 § 1 k.c. (roszczenie odszkodowawcze). Strona powodowa w końcowej fazie postępowania wyraźnie wskazała, że podstawę prawną tego żądania stanowi art. 222 § 2 k.c. (k. 264). Jakkolwiek w polskim procesie cywilnym obowiązuje zasada da mihi factum, dabo tibi ius, zobowiązująca stronę powodową jedynie do podania faktów uzasadniających żądanie pozwu, nie bez wpływu na zakres orzekania pozostaje również określenie przez powoda podstawy prawnej żądania. Podstawa ta bowiem określa pośrednio okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu. Jeśli więc powód buduje jakąś konstrukcję swego żądania, osadzając ją na ściśle wskazanym przepisie prawa materialnego, to tym samym wytycza granice okoliczności spornych i niespornych, które stanowią podstawę żądania i tym samym orzekania przez Sąd (uzas. wyroku Sądu Najwyższego z 18 marca 2005r. II CK 556/04).

Strona powodowa, wskazując jako podstawę żądania art. 222 § 2 k.c., zobowiązana była więc do wykazania przesłanek w postaci prawa własności domku (co zostało udowodnione) oraz naruszenia tej własności poprzez zniszczenie drzwi przez pozwanego T. S..

Z dowodów w postaci zeznania świadka W. K. (1) oraz wyroku nakazowego Sądu Rejonowego w Piasecznie z 19 marca 2009r. wynika natomiast jedynie, że w grudniu 2008r. pozwany zezwolił W. K. (1) na wejście do domku letniskowego znajdującego się na działce nr (...), wprowadzając w błąd, co do swego prawa własności tego domku i W. K. (1) włamał się do tego domku.

Z powyższego nie można natomiast wysnuć wniosku, że istotnie, wskutek tego włamania, doszło do całkowitego zniszczenia drzwi. A w ocenie Sądu, tylko zniszczenie tych drzwi, a nie ich częściowe uszkodzenie, uzasadniałoby przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez zamontowanie na koszt pozwanego nowych drzwi. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał jednak na dokonanie takich ustaleń.

Wskazać też należy, że w świetle powołanych ustaleń „naruszycielem” prawa własności powódki był w istocie W. K. (1), a nie pozwany, choć naruszenie to było z jego strony nieświadome. Biorąc jednak pod uwagę, że przepis art. 222 § 2 k.c. mówi o roszczeniach „przeciwko osobie, która narusza własność” oraz fakt, że roszczenia te powstają niezależnie od stanu świadomości „naruszyciela” i mają charakter obiektywny, skierowanie żądania przeciwko pozwanemu, jako nakłaniającemu a nie bezpośredniemu sprawcy, uznać należało za bezzasadne.

Wobec oparcia żądania na dyspozycji art. 222 § 2 k.c. w sprawie nie miał zastosowania art. 422 k.c. regulujący zakres podmiotowy odpowiedzialności odszkodowawczej, zgodnie z którym za szkodę odpowiedzialny jest nie tylko ten, kto ją bezpośrednio wyrządził, lecz także ten, kto inną osobę do wyrządzenia szkody nakłonił albo był jej pomocny, jak również ten, kto świadomie skorzystał z wyrządzonej drugiemu szkody.

Sąd Rejonowy wskazał również, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do ustalenia, iż, poza opisanym wyżej incydentem, T. S. w innym momencie dokonał naruszenia własności powódki D. P. poprzez zniszczenie drzwi do jej domku. Zeznania świadka G. N. dotyczyły zupełnie innej kwestii tj. rzekomego włamania z kwietnia 2009r. do domku letniskowego wynajmowanego przez konkubinę świadka B. B. od powódki M. W. i ewentualnej kradzieży znajdujących się tam rzeczy pozwanego, nie miały w tym zakresie żadnego znaczenia dla sprawy, albowiem nie pozostawały w związku z żądaniem pozwu.

Wobec powyższego powództwo o przywrócenie stanu poprzedniego działki nr (...) poprzez nakazanie pozwanemu zakupu i zamontowania na jego koszt drzwi wejściowych do domku letniskowego, Sąd Rejonowy uznał za bezzasadne.

Ostatnim roszczeniem dochodzonym przez powódkę D. P. w niniejszej sprawie było roszczenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z garażu i domku letniskowego. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Roszczenie powyższe nie zostało jednak udowodnione, co do wysokości.

Jedynym dowodem zaproponowanym przez stronę powodową na okoliczność wysokości wynagrodzenia w wysokości 400 zł miesięcznie były zeznania powódki D. P., która podała, że w jej ocenie kwota taka będzie właściwą, sprawiedliwą, niezawyżoną. Powódka zeznała nadto, że pytała jedynie znajomych odnośnie wysokości tej kwoty, nie orientowała się natomiast w agencjach nieruchomości (k. 253).

W ocenie sądu pierwszej instancji, przedstawiony przez powódkę dowód nie jest wystarczający i adekwatny dla wykazania wysokości roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Po pierwsze bowiem zeznania powódki, jako osoby osobiście zainteresowanej rozstrzygnięciem sprawy na swoją korzyść, nie poparte żadnymi innymi dowodami, nie miały takiej mocy dowodowej, by poczynić w oparciu o nie ustalenia faktyczne w sprawie. Po drugie o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i w określonym okresie. Powódka natomiast nie tylko nie przedstawiła żadnego dowodu na okoliczność takich stawek (czy to z opinii biegłego czy wycen rzeczoznawców bądź agencji nieruchomości), ale też wprost wskazała, że nawet nie dowiadywała się u profesjonalistów o wysokość ewentualnego wynagrodzenia.

Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód dochodząc roszczeń uzupełniających do roszczenia windykacyjnego czy negatoryjnego musi udowodnić nie tylko swoje roszczenie co do zasady, ale w przypadku gdy jest to sporne, również co do wysokości. Zgodnie z dyspozycją art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przy rozpoznawaniu sprawy „rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie

jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy” (orzeczenie Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1996r. I CKU 45/96).

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała wysokości dochodzonego przez nią roszczenia. Jednocześnie nie zaistniały szczególne przesłanki, które uzasadniałyby dopuszczenie przez Sąd dowodu z opinii biegłego z urzędu i powództwo w tym zakresie oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanego T. S. na rzecz powódki D. P. kwotę 1007,46 zł, na którą składała się opłata od pozwu 200 zł, opłata za odpis z KW 30 zł (k. 85), opłata za wypis z rejestru gruntów 160,46 zł (k. 86-87), koszty zastępstwa procesowego 600 zł oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł, a na rzecz powódki M. W. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Sąd Rejonowy nie uwzględnił przy tym wniosku pełnomocnika powódek o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego

w wysokości 3050 zł wedle umowy zlecenia, albowiem po pierwsze nie przedłożono dowodu, iż takie właśnie wynagrodzenie zostało pełnomocnikowi zapłacone, a ponadto, w ocenie Sądu, obciążanie pozwanego tak wysokimi kosztami w sytuacji, gdy powództwo zostało tylko w części uwzględnione, byłoby wygórowane i niezasadne.

Apelacja powódki od wyroku Sądu Rejonowego wniosła powódka D. P..

Orzeczenie zaskarżyła w części, tj. w pkt III i IV wyroku.

Rozstrzygnięciu zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż wysokość roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z rzeczy powódek dochodzona w kwocie 400 zł stanowiła w procesie okoliczność sporną i wymagała dowodzenia; w sytuacji, gdy w/w okoliczność, jak również samo roszczenie z tego tytułu nie zostały zakwestionowane przez pozwanego i nie były w ogóle objęte sporem;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: pominięcie zeznań świadka W. K. (1) w zakresie w jakim odnosiły się one do wskazania wysokości obowiązujących stawek rynkowych za najem domków letniskowych położonych w sąsiedztwie działki powódki; pominięcie wyjaśnień powódki w których wskazywała, iż dochodzona przez nią kwota miesięcznego wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z jej domku i garażu nie jest abstrakcyjna, lecz wynika z ogólnego rozpyłania, a w istocie z porównania stawek rynkowych za wynajem obowiązujących w sąsiedztwie oraz poprzez stwierdzenie, iż strona powodowa wykazała fakt zniszczenia/uszkodzenia drzwi, jednak nie wykazała faktu całkowitego zniszczenia drzwi, a tylko w istocie całkowite zniszczenie drzwi uzasadniałoby przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez zamontowanie na koszt pozwanego nowych drzwi;

- naruszenie art. 222 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezpodstawnym stwierdzeniu, iż legitymację bierną w postępowaniu z art. 222 § 2 k.c. posiada wyłącznie „naruszyciel”, w sytuacji, gdy faktycznie legitymacja bierna w postępowaniu z art. 222 § 2 k.c. rozciąga się także na osoby, na rzecz których doszło do naruszenia własności;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż poniesione przez powódkę koszty procesu wyniosły 407,46 zł, w sytuacji D. P. poniosła w postępowaniu koszty o łącznej wysokości 687,46 zł;

- naruszenie art. 98 § 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 4, § 3 pkt 1, § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. poprzez zasądzenie na rzecz powódki z tytułu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości kwotę 600 zł oraz poprzez odmówienie powódce przyznania zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie ze złożoną w sprawie umową zlecenia i stosownym wnioskiem, a także odmówienie powódce przyznania kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności minimalnej stawki ustawowej zgodnie z alternatywnym wnioskiem zawartym w piśmie z 8 sierpnia 2011r.

Wniosła o:

- zmianę pkt III wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego T. S. na rzecz powódki D. P. kwoty 16 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z garażu i domku letniskowego stanowiących własność powódki, położonych na działce nr (...) w miejscowości C., gmina K. w okresie od 1 kwietnia 2008r. do 31 lipca 2011r. oraz 400 zł za każdy kolejny miesiąc począwszy od 1 sierpnia 2011r. do czasu zaprzestania korzystania przez pozwanego z w/w rzeczy stanowiących własność powódki, nakazanie pozwanemu zakupu i zamontowania na jego koszt drzwi wejściowych do domku letniskowego znajdującego się na działce nr (...) położonej w miejscowości C., gmina K. oraz przekazania powódce D. P. wszystkich kompletów kluczy do tych drzwi w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia,

- zmianę pkt IV wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego T. S. na rzecz powódki D. P. tytułem zwrotu kosztów procesu kwoty 687,46 zł tytułem zwrotu poniesionych w sprawie kosztów oraz kwoty 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, alternatywnie kwoty 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości ustawowej stawki minimalnej.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwany wniósł o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty nie mogą skutkować zmianą bądź uchyleniem wyroku w zaskarżonej części.

Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne zarówno dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, jak również prawną ocenę tych ustaleń wskazane w pisemnych motywach orzeczenia.

Z tych też względów nie sposób uznać za zasadny zarzut błędu w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż wysokość roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z rzeczy powódek w kwocie 400,00 zł stanowiła okoliczność sporną, jak również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie rozważenia całokształtu materiału dowodowego w tym zeznań świadka W. K. (2) zakresie, w jakim odnosiły się one do wskazania wysokości obowiązujących stawek rynkowych za najem domków letniskowych.

W sytuacji, gdy pozwany konsekwentnie kwestionował prawdziwość wszelkich twierdzeń podnoszonych przez powódki oraz wnosił o oddalenie żądań pozwu w całości, nie sposób przyjąć, iż przyznał prawdziwość twierdzeń, co do wysokości stawek za najem.

W istocie w toku całego procesu w żadnym z pism procesowych, ani na żadnej rozprawie pozwany nie stwierdził wprost, że kwestionuje wysokość kwot dochodzonych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Nie mniej jednak, w sytuacji, gdy strona występuje w sporze bez pomocy profesjonalnego pełnomocnika, nie można jej nieznanomości specyfiki procedury wykorzystywać niejako na niekorzyść strony. Szczególnie w sytuacji, gdy z przytaczanych twierdzeń ewidentnie wynika, iż strona przeciwna nie akceptuje żadnych kierowanych przeciwko niej żądań.

Z tych względów przyjęcie przez sąd pierwszej instancji, iż wysokość dochodzonego wynagrodzenia ma charakter sporny uznać należy za prawidłowe. Tym bardziej, że pozwany konsekwentnie przeczył, by korzystał z nieruchomości bezumownie. Wprost przeciwnie, powoływał się, to czy słusznie jest już inną kwestią, na przysługujący mu tytuł do korzystania z działki.

W konsekwencji zasadnie Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że na powódkach spoczywał ciężar wykazania wysokości dochodzonego wynagrodzenia.

I nie ma racji skarżąca twierdząc, iż poza dowodem z zeznań samej powódki w sprawie zgłoszone zostały jakiegokolwiek dowody na okoliczność w jakiej wysokości należałoby się powódkom wynagrodzenie. Jak wynika z tezy dowodowej

postanowienia o dopuszczeniu dowodu z zeznań świadka W. K. (1), dowód ten został przeprowadzony jedynie na okoliczność „ustalenia czy pozwany wkraczał na działkę nr (...) oraz czy korzystał z budynków usytuowanych na przedmiotowej działce”. Skarżąca w toku procesu nie wносиła o uzupełnienie, czy też rozszerzenie tezy dowodowej.

Nadto, należy również podkreślić, że zeznania wskazanego świadka mogłyby służyć jedynie ustaleniu w jakiej wysokości czynsz za najem całego domu na działce (...) uiszczał on na rzecz pozwanego. Nie sposób natomiast porównywać czynsz za najem całego domu z ewentualnym wynagrodzeniem za sporadyczne wchodzenie na teren cudzej nieruchomości. Brak jest w sprawie dowodów, by pozwany stale zajmował działkę, mieszkał w domu na nim posadowionym, czym uniemożliwiał całkowicie korzystanie z nieruchomości przez właścicieli. Dowiedzione zostało jedynie, że na działce powódek przetrzymywał swoje rzeczy ruchome.

Tego rodzaju korzystanie z cudzej nieruchomości jest czymś odmiennym niż stałe zamieszkiwanie w ramach stosunku najmu domu mieszkalnego.

Dlatego czynsz uiszczany za najem domu nie może być punktem odniesienia do oceny zasadności wysokości wskazanego przez skarżącą wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy nie podziela również stanowiska, iż sąd pierwszej instancji uchybił treści art. 222 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, iż pozwany nie jest podmiotem legitymowanym do skierowania przeciwko niemu roszczenia o wymianę drzwi na nowe. Nie można zgodzić się ze skarżącą, że pozwany jest podmiotem, na rzecz którego nastąpiło naruszenie własności. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie daje jedynie podstawę do przyjęcia, że pozwany namawiał do uszkodzenia drzwi, w żadnym wypadku, iż naruszenie to nastąpiło „na jego rzecz”. Tego typu interpretacja jest zbyt daleko idąca.

Z tego względu bez znaczenia dla oceny zasadności tego roszczenia pozostaje okoliczność, czy drzwi zostały zniszczone w całości, czy też tylko uszkodzone. Skoro to nie pozwany był sprawcą naruszenia, nie on jest zobowiązany do usunięcia jego skutków.

Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do ingerencji w rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w przedmiocie kosztów postępowania. Nie ma racji skarżąca, iż kwota jej przyznana z tytułu poniesionej opłaty od pozwu winna zostać powiększona o kwotę 260,00 zł tytułem opłaty od zmodyfikowanego powództwa. Żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zostało oddalone, a zatem pozwany nie ma obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi w tym zakresie.

Sąd Okręgowy podziela również stanowisko, iż wobec nie wykazania, że kwota wynagrodzenia określona w umowie zlecenia została uiszczona, brak jest podstaw do jej uwzględnienia.

Nie sposób również znaleźć uzasadnienie dla stanowiska, iż ze względu na skomplikowany charakter sprawy niniejszej należy się pełnomocnikowi stawka wynagrodzenia w podwójnej wysokości stawki minimalnej.

O skomplikowanym charakterze sprawy nie może świadczyć konieczność dojazdów do gmachu sądu oddalonego od siedziby kancelarii pełnomocnika. Nakład pracy należy natomiast ocenić jako adekwatny do stopnia skomplikowania sprawy. Dodatkowo należy wskazać, iż początkowo to pełnomocnik powódek wykazywał i twierdził, iż spór dotyczy ochrony naruszonego posiadania odwołując się do szczególnych przepisów postępowania. Modyfikując podstawę prawną żądania już w toku trwającego wiele miesięcy procesu powódka wzięła na siebie ryzyko związane z konsekwencjami takiej modyfikacji. A wartość przedmiotu sporu w istocie nie została sprecyzowana przed modyfikacją powództwa i rozszerzeniem żądania także o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Przy czym w zakresie dochodzonego wynagrodzenia powódka proces przegrała.

Nie znajdując uzasadnionych podstaw do uwzględnienia apelacji na mocy art. 385 k.p.c. orzeczono o jej oddaleniu.