

Sygn. akt I C 1379/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Bulkowski

Protokolant: Iga Laskowska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa:

1. Gminy O.

przeciwko F. K.

o nakazanie

2. Gminy O.

przeciwko F. K.

o zapłatę

I oddala powództwa;

II zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 98,50 (dziewięćdziesiąt osiem 50/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w sprawie o nakazanie;

III zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę (...),50 (tysiąc osiemset osiem 50/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w sprawie o zapłatę.

SSR Tomasz Bulkowski

Sygn. akt I C 1379/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie od pozwanego F. K. kwoty 6.885,43 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu powódki – części działki oznaczonej nr (...), w obrębie 66, położonej przy ul. (...), o powierzchni 23 m², na której posadowiony jest garaż wzniesiony i należący do pozwanego.

Powódka wniosła również powództwo o nakazanie aby pozwany rozebrał i usunął z należącej do niej nieruchomości wzniesiony garaż oraz opuścił, opróżnił i wydał na jej rzecz wskazaną nieruchomość gruntową.

Gmina domagała się zasądzenia w każdym z pozwów na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powódka naliczyła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 6.885,43 zł za okres od 1 września 2006 r. do 24 sierpnia 2016 r. Wskazała, że pozwany zwracał się do niej o zawarcie umowy dzierżawy kilkakrotnie w ciągu ostatnich lat, jednakże z uwagi na to, że grunt ten stanowi drogę dojazdową do sąsiedniego podwórka powódka nie wyrażała zgody na oddanie pozwanemu gruntu na podstawie umowy dzierżawy i wzywała do usunięcia garażu z należącego do niej gruntu. Pozwany nie reaguje na kierowane do niego wezwania do zapłaty.

Pozwany F. K. wniósł o oddalenie powództw w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Pozwany zaprzeczył jakoby korzystał z należącego do powoda gruntu oraz jakoby wybudował i użytkował znajdujący się na gruncie garaż. Pozwany podał, że garaż został wybudowany przez J. M. w 1962 r., następnie został użyczony panu Z. W.. Garaż miał służyć do garażowania samochodu syna Z. W., jednakże stan wzniesionego budynku nie zapewniał żadnego zabezpieczenia przed wejściem do niego przez osoby trzecie. W związku z tym faktem z garażu przez ponad 20 lat nikt nie korzystał. Pozwanego nie łączyły żadne więzy rodzinne ze zmarłym Z. W., który był ojcem M. W. pozostającej z pozwanym w związku faktycznym. Pozwany nie posiadał więc zdolności dziedziczenia po zmarłym Z. W., nie odziedziczył więc tego garażu ani też go nie wznosił. Obecnie garaż stanowi pustostan, do którego mają nieograniczony dostęp osoby postronne. Pozwany od chwili powzięcia informacji o powodzie jako właścicielu przedmiotowej nieruchomości, był zainteresowany jego wydzierżawieniem, aby możliwe było zaadaptowanie go na przechowanie rowerów używanych na potrzeby letnich kolonii dla dzieci z biednych i patologicznych rodzin. Powódka odnosiła się do wniosków pozwanego negatywnie. Według pozwanego powódka nie może żądać dokonania rozbioru garażu, gdyż pozwany nim faktycznie nie włada i powódka nie wykazała samego faktu korzystania z gruntu przez pozwanego. Ponadto pozwany wskazał, że żądania wyrażone w pozwie stanowią naruszenie zasad współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w O., przy ulicy (...) oznaczonej jako część działki nr (...) o powierzchni 23 m² dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi odpowiednio księgi wieczyste o nr KW (...), KW (...), KW (...).

(bezsporne ponadto mapka ewidencyjna – k. 7, 70, odpisy KW k. 11-35)

Na terenie wymienionych działek przy ul. (...) w O., pomiędzy posesjami przylegającymi do budynków (...) i (...) znajdują się mury. Zostały one wykorzystane do wykonania garażu, w ten sposób, że stanowiły ściany boczne. Na murach położono zadaszenie z blachy, a z przodu zrobiono drzwi. Garaż stoi na końcu działki będącej wjazdem do posesji. Znajduje się tam też furka do posesji (...), garaż nie zagraża wejścia do furtek. Garaż zajmuje powierzchnię około 23m².

Garaż został wykonany na początku lat 60 tych, a jego użytkownikiem był P. M., a później Z. W., który zmarł w dniu 23 czerwca 2009 r. Pozwany nie jest spadkobiercą Z. W., pozostaje jedynie w związku faktycznym z jego córką M. W. (konkubinat).

(okoliczności niesporne, fotografie k.8-9, mapa k.70)

W okolicy przedmiotowym garażu często dochodziło do schadzek osób bezdomnych. Rozpoczęło się to około roku 2009 r. W garażu jak i przed nim składowane były nieczystości. Pozwany nie trzymał w nim swoich rzeczy, garaż stał pusty, znajdował się w nim gruz i śmieci. Mieszkańcy stawiali swoje samochody przed garażem, między blokami.

(zeznania Z. M. k.142-143, zeznania pozwanego k.145-146)

Pozwany zaczął mieszkać na terenie nieruchomości przy ul. (...) dopiero po śmierci Z. W.. Wówczas też zainteresował się garażem, w ten sposób, że uprzątnął teren wokół garażu, dbał o to, aby śmieci nie były tam pozostawiane, licząc

na to, że powódka zgodzi się wydzierżawić garaż, który zamierzał przeznaczyć na cel społeczne tj. na przechowanie rowerów dzieci z kolonii pochodzących z rodzin trudnych i patologicznych.

(dowód: zeznania świadka Z. M. k. 142-143, zeznania pozwanego k. 145-146, zdjęcia k. 135, 126-130)

W dniu 01 grudnia 2010 r. pozwany zwrócił się do Gminy O. z wnioskiem o zawarcie umowy dzierżawy gruntu położonego przy ulicy (...) zabudowanego garażem. Pozwany we wniosku wskazał, że odziedziczył go po teściu Z. W. (data zgonu 23 czerwca 2009 r.) Wniosek został rozpatrzony negatywnie. Gmina zobowiązała F. K. do rozebrania garażu w terminie dwóch miesięcy. Pozwany nie rozebrał garażu.

13 czerwca 2012 roku pozwany ustnie do protokołu złożył kolejny wniosek o wydzierżawienie gruntu. Poinformowany został o negatywnym rozpoznaniu wniosku oraz, że wniosek o dzierżawę powinien złożyć właściciel nakładów poniesionych na jego budowę bądź jego następca prawny. W związku z treścią pisma 29 października 2012 r. pozwany ponownie zwrócił się o możliwość wydzierżawienia gruntu przy ul. (...) wskazując, że brak jest następców prawnych zmarłego, a garaż nie przedstawia żadnej wartości i nadaje się do kapitalnego remontu. Wskazał, że od 20 lat finansował remonty garażu, a po śmierci Z. W. dowiedział się, że garaż stoi na gruncie gminy nielegalnie i dlatego stara się uregulować jego sytuację prawną, a następnie wyremontować garaż. Wniosek został rozpatrzony negatywnie.

W dniu 16 sierpnia 2016 r. pozwany po raz kolejny wystąpił z prośbą o dzierżawę gruntu zabudowanego garażem. Wniosek został rozpatrzony negatywnie, Gmina poinformowała pozwanego o naliczeniu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 01 września 2006 r. do 31 sierpnia 2016 r. w kwocie 6.885,43 zł.

(dowód: wniosek pozwanego z dnia 01.12.2010 r. k. 52, notatka służbowa k. 71, wniosek pozwanego z dnia 20.10.2012 r. k. 53, odpowiedź Gminy k. 79, wniosek pozwanego z dnia 16.08.2016 r. k. 80, odpowiedź Gminy k. 6)

Pozwany w pismach kierowanych do Gminy O. starał się uzyskać zgodę na dzierżawę, w związku z tym wspominał o Z. W. jako o swoim teściu. Faktycznie pozwany nigdy nie korzystał z garażu, nie dokonywał jego remontów. W garażu zalegała znaczna ilość gruzu i śmieci.

(dowód: zeznania świadka Z. M. k. 142-143, J. K. k.143-144, zeznania pozwanego k. 145-146, zdjęcia k. 135, 126-130)

W roku 2015 r. Gmina dokonała remontu muru, który stanowił jedną ze ścian garażu. Garaż nie został wówczas rozebrany.

(dowód: zeznania świadka H. D. k. 157-158, zeznania powoda k. 158-159, zdjęcia – k. 8 i 9, 135)

Pozwany po tym jak został wykonany remont muru i garaż nie został zburzony, uznał iż powódka zgodzi się na jego wydzierżawienie, tym bardziej, że w tym samym czasie wydzierżawiła jednemu z mieszkańców bloku przy ul. (...) części działki. W 2016 r. pozwany zabezpieczył dach, wymieniając blachę, był to jednorazowy zabieg mający na celu powstrzymanie konstrukcji przed zawaleniem. Razem z dziećmi pozwany uprzątnął również śmieci i część gruzu zalegającego w garażu. Garaż pozwany zamierzał wykorzystywać jako pomieszczenie na rowery dzieci będących uczestnikami kolonii.

(zeznania pozwanego k.145-146, zdjęcia k.8-9, k.135)

Dnia 13 sierpnia 2016 r. Straż Miejska dokonała interwencji na zgłoszenie wskazujące, że na zapleczu budynków przy ul. (...) stoi samowolnie wybudowany garaż, przy którym jest jego użytkownik i go rozbudowuje. Funkcjonariusze zastali na miejscu pozwanego, który dokonywał naprawy dachu garażu. Gmina O. do tej pory nie wykazała zainteresowania garażem, nie został on rozebrany.

(dowód: notatka służbowa k. 106, zeznania świadka H. D. k. 157-158)

Pozwany po negatywnym rozpoznaniu jego wniosku o dzierżawę z 16 sierpnia 2016 roku i otrzymaniu wezwania do zapłaty za bezumowne korzystanie zwrócił się do powódki o umorzenie naliczonej opłaty. Wskazał, że nigdy nie używał gruntu, a garaż chciał zaadoptować jako przechowalnię rowerów, które były używane w czasie kolonii.

(pismo k.82)

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, których prawdziwości nie kwestionowano, także na podstawie dokumentacji fotograficznej. Sąd w całości oparł się na się zeznaniach pozwanego oraz zgłoszonych przez niego świadków. Ich twierdzenia były spójne, logiczne, korespondowały z innym materiałem dowodowym, a ponadto w bezpośrednim kontakcie brzmiały przekonująco. Należy wskazać, że zeznania świadków w całości pokrywały się z zeznaniami pozwanego. Sąd podzielił twierdzenia pozwanego, co do nie użytkowania przez niego garażu oraz do motywów wniosków składanych w celu uzyskania dzierżawy nieruchomości na której postawiony jest w/w garaż. Niewątpliwie pozwany nie jest spadkobiercą ustawowym Z. W., nie ma więc podstawy prawnej do korzystania ze zbudowanego w sposób prowizoryczny garażu.

Nie było wątpliwości, że garaż przy ul. (...) był w stanie wykluczającym jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. Potwierdzeniem powyższego były zdjęcia przedstawione przez powoda wykonane w 2010 roku (k.8-9), na których widać rozwalające się zadaszenie garażu.

Nie budziło wątpliwości, że pozwany we wnioskach o dzierżawę wskazywał, że jest użytkownikiem garażu, że korzystał z niego, jako również remontował. Sąd uznał, że polegały na prawdzie zeznania pozwanego, że faktycznie nigdy nie korzystał z garażu, a taka treść wniosku motywowana była wolą zawarcia umowy dzierżawy. Logicznie jawiły się wyjaśnienia pozwanego, że gdyby napisał prawdę, to jest, że nie przysługują mu jakiegokolwiek uprawnienia do garażu i nigdy z niego nie korzystał, to nie miałby żadnych szans na dzierżawę. Zeznania pozwanego znalazły potwierdzenie w relacji świadków, według których garaż stał pusty, a w środku leżała kupa gruzu. Sposób naprawy muru będącego ścianą garażu polegający na wstawieniu styropianu zamiast wymurowania cegieł również świadczy, że od wewnątrz leżał w tym miejscu gruz. Nawet notatka z interwencji straży miejskiej, która według powoda miała świadczyć o korzystaniu z garażu przez pozwanego, w istocie potwierdza wiarygodność jego relacji. Pozwany oświadczył wszak strażnikom, że od czasu śmierci Z. W. garaż stał nieużytkowany i groził zawaleniem (k.106) i dlatego dokonuje naprawy. Naprawa ta miała charakter jednorazowy, jej wykonanie potwierdza porównanie zdjęć przedłożonych przez powoda (k.8-9) i pozwanego (k.135). Motywem działania pozwanego nie było jednak rozpoczęcie korzystania z garażu, lecz nadzieja na uzyskanie pozytywnej decyzji w sprawie dzierżawy na cele społeczne. Należy wskazać, że powód nie przedstawił żadnych dowodów przeciwnych, świadczących o użytkowaniu przez pozwanego omawianego garażu w sposób wskazujący na posiadanie tego garażu. Nie potwierdziły tego faktu również zawnioskowane dowody przez powoda tj. notatka z czynności Straży Miejskiej oraz zeznania świadka - pracownika (...). Wynika z nich jedynie, że pozwany dokonał naprawy dachu, czego pozwany nie kwestionował. Zeznania H. D. wskazują, że korzystanie przez pozwanego z garażu jest jedynie domniemaniem, nie zostało poparte żadnym dowodem, świadek nie zaglądał do garażu oraz nie widział przy nim pozwanego, nie posiadał informacji o pochodzeniu garażu i jego przeznaczeniu. Gmina do tej pory nie rozebrała garażu i przez kolejne lata nie wykazywała w tym zakresie żadnej inicjatywy. Należy domniemać, że taki stan rzeczy pozostałby, gdyby nie konsekwencja pozwanego w staraniach o uzyskanie dzierżawy grunty pod garażem.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwa nie zasługiwały na uwzględnienie.

Powódka opierała swoje roszczenie o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej gruntu na treści art. 225 k.c. zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z

powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Przesłanką odpowiedzialności pozwanego jest wykazanie, że posiada on legitymację procesową bierną, tj. że w okresie wskazanym w pozwie (od 1 września do 24 sierpnia 2016 r.) był samoistnym posiadaczem gruntu powódki, w tym, że faktycznie władał gruntem lub posadowionym na nim garażem, czy też używał go w jakikolwiek sposób. Faktu tego powódka jednak nie wykazała. W okresie wielu lat garaż pozostawał w niezmienionym stanie, nie wskazującym żadnych oznak używania. Stał się składowiskiem śmieci, gruzu i miejscem schadzek osób trzecich. Należy wskazać, że pozwany zaczął się interesować garażem dopiero w 2010 r. Powód nie przedstawił dowodu na jakiegokolwiek związku pozwanego z przedmiotowym garażem przed 1 grudnia 2010 roku, poza oczywiście pismami samego pozwanego. Sąd wcześniej już wskazał, że taka treść pism kierowanych przez pozwanego podyktowana była chęcią uzyskania zgody na dzierżawę. Faktycznie pozwany nigdy nie korzystał z garażu, nie remontował go, nie był jego posiadaczem.

Zainteresowanie powoda garażem w 2010 roku nie polegało na korzystaniu z garażu w taki sposób, aby można go było uznać za jego posiadacza. Pozwany dopiero w 2016 roku podjął czynności faktyczne dotyczące garażu, które mogłyby wskazywać na jego użytkowanie. Pozwany mianowicie dokonał naprawy dachu tj. położył na niego nową blachę, pomalował drzwi wejściowe i posprzątał znajdujące się w nim śmieci w celu uzyskania pozytywnego rozpatrzenia wniosku o dzierżawę. Pozwany zgody takiej nie uzyskał i brak jest dowodu, aby zaczął korzystać z garażu. Zdaniem sądu jednorazowego zachowania polegającego na wymianie dachu i usunięciu ze środka śmieci nie można uznać za posiadanie. Posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą, jednak takim władztwie, które jest wyrazem woli posiadania. Z tego punktu widzenia należy odróżnić pojęcie władztwa nad rzeczą (corpus) i wolę posiadania (animus). Posiadaniu oprócz objęcia rzeczy we władanie musi towarzyszyć również aspekt psychiczny czyli wola władania rzeczą dla siebie.

Pozwany rozpoczynając wymianę dachu i oczyszczanie garażu z gruzu i śmieci zaczął władać tą częścią nieruchomości, jednak władaniu temu nie towarzyszyła wola posiadania rzeczy dla siebie w razie nie uzyskania zgody na dzierżawę gruntu. Pozwany chciał bowiem posiadać garaż zgodnie z prawem, to jest na podstawie umowy zawartej z powodem. Brak było dowodów, aby pozwany po negatywnej odpowiedzi na ostatni wniosek podejmował jakiegokolwiek czynności w stosunku do garażu, które mogłyby świadczyć o tym, że władał nieruchomością powoda. W ustalonym stanie faktycznym nie sposób przyjąć, że pozwany choćby przez krótki czas był posiadaczem garażu przy ul. (...), to jest, że władał nim z zamiarem jego trwałego posiadania, wykraczającego poza remont dachu. Pozwany podjął działania, które miały doprowadzić do umożliwienia mu posiadania garażu, które nota bene nie zostały dokończone. W garażu nadal znajduje się bowiem gruz i aby móc z niego korzystać należałoby go uprzątnąć.

Ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających powództwo obciąża w niniejszej sprawie stronę powodową (art. 6 k.c.).

Uwzględniając powyższe, skoro powód nie udowodnił, aby pozwany był posiadaczem samoistnym garażu, to powództwo o odszkodowanie za bezumowne korzystanie, musiało zostać oddalone.

Powódka domagała się również nakazania pozwanemu opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości gruntowej na której posadowiony jest garaż na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Co do zasady, roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c. jest środkiem prawnym służącym ochronie własności. Do przesłanek roszczenia windykacyjnego zalicza się: przysługiwanie powodowi statusu właściciela, pozbawienie go faktycznego władztwa nad rzeczą stanowiącą przedmiot własności oraz władanie rzeczą przez pozwanego w sposób nieuprawniony. Brak którejkolwiek ze wskazanych przesłanek niweczy skuteczne dochodzenie roszczenia wydobywczego.

Z przesłankami roszczenia wydobywczego korelują z kolei sposoby obrony pozwanego w procesie windykacyjnym, który może bronić się zarzutami: braku legitymacji czynnej powoda (nie przysługiwaniem mu statusu właściciela),

braku własnej legitymacji biernej (nie włada rzeczą, której wydania domaga się powód), skutecznego względem powoda uprawnienia do władania rzeczą jak też prawem zatrzymania lub zarzutem nadużycia prawa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż spór między stronami koncentrował się na jednej ze wskazanych wyżej przesłanek roszczenia windykacyjnego i korelujących z nimi środków obrony pozwanego, a mianowicie legitymacji biernej pozwanego. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że brak którejkolwiek ze wskazanych wyżej przesłanek roszczenia windykacyjnego było wystarczającym do oddalenia powództwa. W niniejszej sprawie pozwany wskazywał, że nie włada rzeczą, której wydania żąda powódka, a ta nie przedstawiła wiarygodnych dowodów potwierdzających władanie nieruchomością przez pozwanego. Dowodem na powyższe nie mogły być pisma kierowane przez pozwanego do powódki, albowiem wykazane zostało, że informacje w nich zawarte nie polegały na prawdzie. Pozwany formułował taką treść pism w celu uzyskania zgody na dzierżawę. Uwzględniając powyższe uznać należało, że pozwany nie posiada legitymacji biernej.

Z tych przyczyn, w braku podstaw z art. 222 § 1 k.c powództwo o wydanie również podlegało oddaleniu.

Zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 kpc zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu, pozwanemu jako stronie wygrywającej należy się zwrot całości kosztów procesu od powoda. W sprawie o nakazanie koszty wyniosły 98,50 zł na powyższą kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego (90 zł) oraz połowa opłaty od pełnomocnictwa (8,50 zł). W sprawie o zapłatę koszty należne pozwanemu wyniosły 1.808,50 zł, na powyższą kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego (1.800 zł) oraz połowa opłaty od pełnomocnictwa (8,50 zł).

SSR Tomasz Bulkowski