

Sygn. akt I C 994/14

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Poręba

Protokolant: st. sek. sąd. Bożena Zaremba

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016 roku w Nowym Sączu

sprawy z powództwa C. S.

przeciwko J. C.

o wydanie nieruchomości i o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda C. S. na rzecz pozwanej J. C. kwotę 3 617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. nakazuje ściągnąć od powoda C. S. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Nowym Sączu) kwotę 192,94 zł (sto dziewięćdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu wydatków wyłożonych w sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa.

SSO Paweł Poręba

Sygn. akt: I C 994/14

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 31 maja 2016 roku

Powód C. S. wystąpił z pozwem z dnia 8 sierpnia 2014 r. (data prezentaty: 12 sierpnia 2014 r.) przeciwko pozwanej J. C. o nakazanie pozwanej wydania nieruchomości będącej własnością powoda – położonej w S., tj. działki o nr ewidencyjnym (...)objętej KW o nr (...), poprzez usunięcie bezprawnie znajdującej się na przedmiotowej działce wiaty magazynowej, stanowiącej własność pozwanej. Ponadto, powód domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej kwoty 115.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za okres od 10 grudnia 2004 r. do 10 lipca 2014 r. (k. 1-4).

Uzasadniając swoje żądanie, powód podał, iż na należącej do niego działce nr (...) znajduje się wiatka magazynowa o konstrukcji metalowo-drewnianej, zbudowana przez brata powoda R. S. (1) na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Na mocy postanowienia Komornika Sądowego przy SR w Nowym Sączu z dnia 9 grudnia 2004 r. właścicielką wiaty stała się pozwana J. C.. Od tego czasu wiatka nadal znajduje się na działce nr (...). Obecność wiaty stanowi dla powoda znaczną dolegliwość, gdyż ma on ograniczone możliwości korzystania ze swojej własności. Zdaniem powoda pozwana przetrzymuje wiatkę magazynową na działce powoda bezprawnie, mimo iż pozwana posiadała możliwości usunięcia wiaty z nieruchomości powoda, bowiem działka ogrodzona jest tylko w części, dojazd jest otwarty dla osób trzecich i nikt nie czyniłby pozwanej przeszkód w usunięciu wiaty. Powód podniósł, iż w dniu

20 czerwca 2014 r. wzywał pozwaną do opuszczenia jego nieruchomości oraz do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, jednak pozwana nie zrealizowała żądań powoda.

W odpowiedzi na pozew (k. 52-57) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana przyznała (k. 53) wskazane w pozwie okoliczności dotyczące tego, że: powodowi przysługuje prawo własności do przedmiotowej działki, istnieje opisana w pozwie wiaty i znajduje się ona na działce powoda, wiaty została przejęta na własność przez pozwaną, pozwana nie ma tytułu prawnego do przetrzymywania wiaty na nieruchomości powoda oraz otrzymanie wezwania z 20 czerwca 2014 r.

Zdaniem pozwanej, brak wezwania przez powoda do odebrania wiaty bezpośrednio po przejściu jej na własność pozwanej, świadczy o tym, że do czerwca 2014 r. to powód władał wiatą z wyłączeniem pozwanej jako właściciela.

Jednocześnie pozwana podniosła, iż nie weszła faktycznie w posiadanie przedmiotowej wiaty.

Zarzuciła pozwana, iż bezpośrednio po przyznaniu pozwanej własności wiaty R. S. (1) podjął negocjacje z pełnomocnikiem pozwanej, a następnie zawarł ustną umowę, na mocy której zobowiązał się do odkupienia wiaty za kwotę 3.500,00 zł. Na mocy tej ustnej umowy pozwana otrzymała przelew na swój rachunek bankowy na kwotę 1.000,00 zł od S. S.. Pełnomocnik pozwanej wielokrotnie wzywał R. S. (1) do zapłaty pozostałej kwoty. Pozwana podnosiła, iż w wyniku tych działań nie można jej uznać nie tylko za posiadacza, ale również za właściciela wiaty co najmniej od 13 kwietnia 2005 r., zatem wysuwane roszczenia są bezzasadne.

Ponadto zdaniem pozwanej wszystkie wiaty w okolicy domu powoda są wykorzystywane przez firmę papierniczą (...), prowadzoną przez matkę powoda L. P., jako magazyny kartonu i miejsce lokalizacji maszyn i urządzeń.

Pozwana zakwestionowała także wysokość dochodzonej przez powoda kwoty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie, podkreślając, iż jest ona nieadekwatna do powierzchni wiaty i zajmowanej przez wiatę części nieruchomości. Niewielka powierzchnia wiaty nie uniemożliwiała powodowi korzystania z całej działki i innych budynków.

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, powód w piśmie procesowym z dnia 02 stycznia 2015 roku wskazał (k. 78-80) , iż według jego wiedzy nie doszło do żadnych negocjacji pomiędzy jego bratem R. S. (1), a pełnomocnikiem pozwanej w kwestii odkupienia wiaty. Nie nastąpiło zatem odkupienie wiaty przez R. S. (1), a przelew kwoty 1.000,00 zł został zrealizowany na rzecz pozwanej przez S. S. i nie dotyczy ani powoda, ani jego brata. Tym samym zdaniem powoda właścicielem wiaty miała w dalszym ciągu być pozwana.

Powód zaprzeczył również, jakoby we wiacie przechowywane były rzeczy należące do (...), wskazując, iż znajdowały tam się tylko resztki materiałów poprodukcyjnych i makulatura stanowiące pozostałości po działalności prowadzonej przez R. S. (1).

Powód twierdził, że w pobliżu działki nie było również innych wiat, które miałyby być wykorzystywane przez (...), a firma ta prowadzi swoją działalność w wydzierżawionym od powoda garażu wybudowanym przez powoda na jego działce, będącym budynkiem murowanym.

Po przeprowadzonej w sprawie wizji lokalnej pozwana w piśmie z dnia 30 kwietnia 2015 r. (k. 130-131) zmieniła dotychczasową argumentację zarzucając, iż wiaty której dotyczy żądanie pozwu jest trwale związana z gruntem i jako część składowa nieruchomości nie mogła być przedmiotem obrotu. Przedmiotowa wiaty zbudowana została przez brata powoda R. S. (1) w ten sposób, iż słupy składające się z betonowych bloków zostały osadzone na fundamentach, a przestrzeń pomiędzy nimi wypełniona została blachą, tak samo jak dach wiaty, który był osadzony został na konstrukcji drewnianej i ocieplony styropianem. Wewnątrz wiaty znajdował się kanał wykonany z betonu, a we wiacie przechowywane były kartony należące do R. S. (1) oraz należący do niego piec i maszyna do cięcia.

Dlatego zdaniem pozwanej nie mogła ta właśnie wiata zostać przejęta przez nią w postępowaniu komorniczym.

Pozwana została właścicielką wiaty w postaci metalowych elementów – rury i blachy – luźno składowanych na działce nr (...), a nie wybudowanej trwale związanej z gruntem.

W odpowiedzi na twierdzenia pozwanej, powód podniósł w piśmie z dnia 01 czerwca 2015 r. (k. 141-142), iż niemożliwym jest, by pozwana w 2004 r. została właścicielką wiaty w formie metalowych elementów, gdyż takie w tamtym czasie nie były składowane na działce powoda. Ponadto powód zaprzeczył, by wylany we wiacie kanał służył do naprawy samochodów, a wiata była wykorzystywana jako warsztat. Zdaniem powoda do Sądu należy ocena czy wiata znajdująca się na działce nr (...) jest stale związana z gruntem, zaś konstrukcja przedmiotowej wiaty wskazuje, że składa się ona z elementów nadających się do demontażu.

Przed Sądem strony nie zawarły ugody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód C. S. w oparciu o akt własności ziemi nr (...) z 16 lutego 1975 roku, postanowienie Sądu Rejonowego w N. z dnia 20 lutego 1985 roku sygn. Ns 168/85 o stwierdzeniu nabycia spadku, umowę darowizny i umowę dożywocia nr (...) z 08 lutego 1995 roku był właścicielem położonego w S. gospodarstwa rolnego o łącznej powierzchni 1,59 ha z zabudowaniami obejmującego działki ewidencyjne nr (...).

Tytuł własności służył mu do dnia 18 marca 2016 roku, kiedy to umową darowizny nr (...) powód przeniósł własność na E. S. córkę K. i G..

Dowód: / kopia elektronicznej księgi wieczystej (...) k. 68-72; elektroniczna księga wieczysta nr (...) na stronie (...). ekw.ms.gov.pl /.

Powód C. S. jest bratem R. S. (2), który od 15 grudnia 1997 roku prowadził w Stadach działalność gospodarczą w zakresie produkcji opakowań kartonowych pod nazwą Zakład Produkcyjny (...).

Działalność tę R. S. (1) prowadził zasadniczo na nieruchomości stanowiącej wówczas jego własność oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...). W związku z prowadzoną działalnością R. S. (1) gromadził surowiec w postaci kartonów, który magazynował w przystosowanych do tego budynkach w postaci wiat magazynowych.

Dowód: / zeznania świadka R. S. (1) k. 112 od 00:21:59; zeznania powoda C. S. k.299/2 od 00:19:04; elektroniczna księga wieczysta nr (...) na stronie (...). ekw.ms.gov.pl; kopia elektronicznej księgi wieczystej KW (...), k. 89-99; kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:2000, k. 88, k. 11;

Akta komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w N. J. J. sygn. akt I KM 1574/03 – kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej z 30 października 1997 roku, k. 5 /.

Około 2000 roku R. S. (1) wznosił na działce powoda nr (...) wiatę magazynową pod kątem prowadzonej działalności gospodarczej.

Przedmiotowa wiata ma szerokość około 7,45 metra i długość 9,35 metra i powierzchnię użytkową 69,66 m². Wysokość wiaty wynosi z jednej strony 3,25 metra a z drugiej 3,8 metra.

Wiata zbudowana została na konstrukcji 9 słupów z pustaków żuźlowych i betonowych oraz cegieł posadowionych na fundamencie betonowym. Pomiędzy słupami znajduje się konstrukcja drewniana, do której przyczepiona jest blacha trapezowa (nieocieplona). Po obwodzie wiaty przebiega betonowa opaska. Dach wiaty jest jednospadowy i opiera się na konstrukcji drewnianej, pokryty jest blachą trapezową. Od spodu dach jest ocieplony luźno styropianem. Wewnątrz wiaty wylana jest posadzka betonowa. Wewnątrz wiaty znajduje się kanał betonowy samochodowy o głębokości 1,5

metra, szerokości 1 metra i długości 4,4 metra. Ponad obrys wiaty wystaje zadaszenie na około 25-45 centymetrów. Od strony wschodniej (przy wjeździe na kanał) około 40 % wiaty jest otwarte, tj. bez poszycia blachą. Od strony zachodniej wiaty znajduje się w granicy działki nr (...), od strony północnej pomiędzy ścianą wiaty a granicą działki znajduje się drewnitnia.

Konstrukcja wiaty wskazuje, iż jest ona trwale związana z gruntem.

W dniu oględzin z dnia 22 kwietnia 2015 roku wewnątrz wiaty widoczna była instalacja elektryczna oświetleniowa, znajdowało się także gniazdo siłowe. Prąd doprowadzony został kablem elektrycznym biegnącym z budynku gospodarczego do budynku mieszkalnego.

W dniu oględzin wewnątrz wiaty znajdował się metalowy piec należący do R. S. (2) służący do ogrzewania wiaty w okresie zimowym.

W dniu oględzin wewnątrz wiaty widoczne były sterty tektury o różnych rozmiarach należące do R. S. (1).

Dowód: / opis wiaty z opinii biegłego A. W. z 15 grudnia 2015 roku wraz z dokumentacją fotograficzną, k. 202-234; protokół oględzin z dnia 22 kwietnia 2015 roku, k. 124-125; dokumentacja fotograficzna, k. 132; zeznania świadka R. S. (1) k. 112 od 00:21:59; zeznania powoda C. S. k.299/2 od 00:19:04 /

R. S. (1) z racji prowadzonej działalności gospodarczej był dłużnikiem pozwanej J. C. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) C.” w K..

Z wniosku pozwanej, przeciwko R. S. (1) toczyło się postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w N. J. J. o sygn. I KM 1574/03.

W postępowaniu egzekucyjnym w imieniu pozwanej działał jej pełnomocnik radca prawny M. G..

Postępowanie egzekucyjne prowadzone było z różnych składników majątku dłużnika.

W toku prowadzonej egzekucji w dniu 16 marca 2004 roku Komornik zajął należące do dłużnika R. S. (1) ruchomości, znajdujące się pod adresem (...), gm. P., wśród których znajdowała się wiaty magazynowa – 1szt. o wartości szacunkowej 5.500,00 zł.

W protokole zajęcia nie podano żadnych szczegółów wiaty a odnoszących się do lokalizacji wiaty, jej wyglądu, rozmiarów.

W dniu 3 czerwca 2004 roku odbyła się licytacja zajętych ruchomości, w tym także zajętej wiaty magazynowej, podczas której nie zgłosił się nikt chętny do kupna ruchomości. Druga licytacja tych samych ruchomości odbyła się 18 listopada 2004 roku, jednak ponownie nie doszło do sprzedaży ruchomości dłużnika.

W obwieszczeniach o licytacji nie wskazywano żadnych szczegółów dotyczących wiaty.

Pismem z dnia 6 grudnia 2004 roku pozwana (wierzycielka) wniosła o przejęcie na własność po cenie wywoławczej ruchomości wystawionej na sprzedaż w postaci wiaty magazynowej. Powódka dokonała przelewu kwoty 2.750 zł.

Postanowieniem z dnia 9 grudnia 2004 roku Komornik przyznał pozwanej J. C. na własność ruchomość w postaci wiaty magazynowej, ustalając cenę przejęcia ruchomości na kwotę 2.750,00 zł.

W toku prowadzonej egzekucji komorniczej, pozwana J. C. przejęła również na własność nieruchomości R. S. (1) w postaci działki (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...), znajdującej się naprzeciwko działki powoda C. S..

Dowód: / akta sprawy I KM 1574/03: protokoły zajęcia ruchomości – k. 24-25, k. 42, k. 87-90; obwieszczenie o pierwszej licytacji ruchomości – k. 135; protokół z I licytacji z dnia 3 czerwca 2004 r. – k. 144; zawiadomienie o

bezsuktecznym I-szym terminie licytacji, k. 146; obwieszczenie o drugiej licytacji ruchomości – k. 180; protokół z II licytacji z dnia 18 listopada 2004 r. – k. 215; zawiadomienie o bezsuktecznym II-szym terminie licytacji, k. 216; pismo wierzyciela z dnia 6 grudnia 2004 r. – k. 247, postanowienie z dnia 9 grudnia 2004 r. – k. 248;

elektroniczna księga wieczysta nr (...) na stronie (...). ekw.ms.gov.pl; kopia elektronicznej księgi wieczystej KW (...), k. 89-99; kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:2000, k. 88, k. 11 /.

Pozwana nie objęła w posiadanie przejętej wiaty magazynowej w toku egzekucji w sprawie KM 1574/03. W szczególności pozwana nie odebrała żadnych elementów konstrukcyjnych wiaty. W imieniu pozwanej na przedmiot sporu w trakcie egzekucji udawał się jej pełnomocnik M. G.. Pozwana była przekonana, że przedmiotem przejęcia jest wiata na działce R. S. (1) nr 588/1.

Zakładając, że przedmiotem przejęcia przez pozwaną była wiata wyżej opisana trwale związana z gruntem położna na działce powoda nr (...), to pozwana J. C. nie objęła jej w posiadanie.

Wiata ta znajdowała się bowiem nadal w posiadaniu dłużnika R. S. (1), który przechowywał wewnątrz wiaty kartony i piec ujawnione w trakcie oględzin z dnia 22 kwietnia 2015 roku.

R. S. (2) nie zwracał się do J. C. o zezwolenie mu na korzystanie z wiaty położonej na działce nr (...).

Pozwana J. C. nie wyzwała R. S. (1) do opróżnienia wiaty położonej na działce nr (...).

Dowód: / zeznania świadka M. G. od 01:11:12, k. 113/2; zeznania świadka R. S. (1) k. 112 od 00:21:59; zeznania powoda C. S. k.299/2 od 00:19:04;

Po przejęciu w sprawie KM 1573/04 wiaty magazynowej przez pozwaną, z jej pełnomocnikiem M. G. skontaktował się telefonicznie R. S. (1), aby odkupić wiatę.

Pełnomocnik pozwanej zawarł z R. S. (1) ustną umowę, na mocy której odsprzedał R. S. (1) wiatę przejętą przez pozwaną.

Pełnomocnik powódki i R. S. (1) umówili się na zapłatę przez R. S. (1) ceny za wiatę w wysokości 3,500,00 zł. Umowa miała dojść do skutku poprzez wpłatę przez R. S. (1) kwoty 1.000,00 zł, reszta ceny miała zostać zapłacona w późniejszym terminie w 5 ratach po 500,00 zł.

Kilka dni po dokonanych ustaleniach, w dniu 20 kwietnia 2005 r., na konto pełnomocnika powódki wpłynęła wpłata w wysokości 1.000,00 zł od S. S., siostrzeńca R. S. (1), zamieszkałego pod adresem (...), P., pod tytułem „zapłata za wiatę mag do sprawy nr (...)”.

Przez okres kolejnych dwóch lat R. S. (1) nie uregulował reszty ceny i nie był wzywany przez pełnomocnika pozwanej do zapłaty należności.

Po około dwóch latach od ustnych ustaleń M. G. jako pełnomocnik pozwanej skontaktował się z R. S. (1), żądając zapłaty 2.500,00 zł tytułem pozostałej części ceny za odsprzedaną wiatę magazynową.

Skierowane zostały do R. S. (1) pisemne wezwania do zapłaty brakującej kwoty 2 500 zł w dniach 15 lutego 2008 roku i 13 listopada 2008 roku.

R. S. (1) nie uregulował tej kwoty.

Dowód: /zeznania świadka M. G. od 01:11:12 – k. 113/2, częściowo zeznania R. S. (1) od 00:43:02 – k. 112/2; kopia polecenia przelewu, k. 61; kopia wydruku z konta, k. 62-61;kopia wezwania do zapłaty z 15 lutego 2008 roku, k. 65; kopia wezwania do zapłaty z dnia 13 listopada 2008 roku, k. 66 /

W okresie od dnia przejęcia wiaty magazynowej przez pozwaną w dniu 09 grudnia 2004 roku w postępowaniu egzekucyjnym w sprawie KM 1574/03 do dnia 20 czerwca 2014 roku powód C. S. jako właściciel działki nr (...), na której znajduje się wiaty magazynowa nie kierował do pozwanej żadnych roszczeń.

Powód dopiero pismem z dnia 20 czerwca 2014 roku wezwał pozwaną do opuszczenia nieruchomości oraz do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy za okres od dnia 10 grudnia 2004 roku do 10 czerwca 2014 roku w wysokości 114.000,00 zł., wyznaczając pozwanej termin zapłaty do dnia 15 lipca 2014 roku z zagrożeniem wszczęcia postępowania sądowego. Powód policzył pozwanej odszkodowanie za jeden miesiąc bezumownego korzystania na kwotę 1000 zł.

Wezwanie doręczono pozwanej 25 czerwca 2014 roku. Pozwana nie zastosowała się do wezwania.

Dowód: / pismo powoda z dnia 20 czerwca 2014 roku – k. 13-14; zeznania powoda C. S. k.299/2 od 00:19:04; zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 15 /.

Możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny z tytułu korzystania wiaty magazynowej na działce nr (...) położonej w S. za okres od 10 grudnia 2004 roku do 10 lipca 2014 roku w cenach nominalnych wynosi 1 527 złotych. W cenach zwaloryzowanych na 2015 rok możliwy do osiągnięcia czynsz dzierżawny za wskazany okres wynosi 1657 zł.

Dowód: / opinia biegłego A. W. z dnia 15 grudnia 2015 roku, k. 202-234; uzupełniająca opinia biegłego A. W. z dnia 21 stycznia 2016 roku, k. 252 /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty, akta sprawy komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w N. J. J. I KM 1574/03, opinię biegłego A. W. do spraw szacowania wartości nieruchomości, zeznania świadków i zeznania stron ograniczone do zeznań powoda.

Na podstawie akt sprawy egzekucyjnej I KM 1574/03 Sąd ustalił przebieg postępowania komorniczego prowadzonego z wniosku pozwanej przeciwko R. S. (1) oraz okoliczności przejęcia przez pozwaną prawa własności wiaty magazynowej.

Bezspornie w sprawie tej komornik protokołem z dnia 16 marca 2004 roku (k. 89 akt KM 1574/04) dokonał zajęcia wiaty magazynowej określając jej wartość na kwotę 5 500 złotych.

Okoliczności zajęcia wskazują, iż wiaty ta miała stanowić własność dłużnika R. S. (1). Zajęcie dotyczyło przy tym – jak wynika z protokołu - wiaty magazynowej jako ruchomości, co oznacza, że fakt braku trwałego związania wiaty z gruntem nie budził wówczas dla zainteresowanych podmiotów żadnych wątpliwości.

Komornik nie podał wprawdzie w protokole zajęcia żadnych szczegółów dotyczących wiaty magazynowej, brak jest jednak w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, że zajęcie dotyczyło faktycznie wiaty trwale związanej z gruntem na działce powoda C. S. nr (...)

Słuchany w charakterze świadka R. S. (1) (k. 112 od 00:21:59) brat powoda potwierdził bowiem, iż jako przedsiębiorca prowadził działalność gospodarczą na swojej ówczesnej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), a na działce powoda nr (...) wybudował wiatę objętą niniejszym procesem. Charakter działalności wykonywanej przez R. S. (1) wskazuje, iż do produkcji kartonów potrzebował on szerokiego zaplecza magazynowego na składowanie półproduktów i gotowych wyrobów. Dlatego racjonalny i logiczny w ocenie Sądu jest wniosek poparty zeznaniami świadka M. G. (k. 113/2 od 01:11:12), iż R. S. (1) posiadał odpowiednie zaplecze magazynowe na ówczesnej własnej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Trudno z kolei przyjąć, że komornik dokonując zajęcia w dniu 16 marca 2004 roku wiaty magazynowej jako ruchomości zajmował faktycznie trwale związaną z gruntem wiatę magazynową na działce nr (...) własności C. S..

Takie działanie komornika z pewnością spotkało by się ze sprzeciwem powoda C. S. jako osoby trzeciej wobec postępowania egzekucyjnego w sprawie KM 1574/03 i miałyby wyraz bądź to w ramach skargi na czynność komornika bądź to powództwa z art. 841 k.p.c.. Tymczasem powód działający w niniejszej sprawie przez zawodowego pełnomocnika procesowego nie wykazał (art. 6 k.c.), aby kwestionował czynności komornika w okresie po zajęciu wiaty.

W ocenie Sądu, gdyby faktycznie w dniu 16 marca 2004 roku komornik zajął wiatę na działce nr (...), to C. S. z łatwością o tym by się dowiedział, bo komornik miał obowiązek oznaczyć zajęcie na samej wiacie.

Niewiarygodnie zatem jest twierdzenie powoda C. S. (k. 299/2 od 00:19:04), że dopiero od 5 lat ma on wiedzę, iż wiaty na działce nr (...) nie należy do jego brata R. S. (1). Twierdził powód, że dowiedział się o tym od R. S. (1).

W ocenie Sądu twierdzenie to jest jedynie nieudolną próbą uwiarygodnienia i uzasadnienia wysuwanego pozwem żądania.

Tymczasem wiaty magazynowa na działce nr (...) od czasu jej wybudowania przez R. S. (1) w 2000 roku znajduje się w stanie niezmiennym. Wiaty ta na co wskazują bezpośrednie obserwacje Sądu poczynione w dniu oględzin z dnia 22 kwietnia 2015 roku (k. 124-125) i przez biegłego w opinii (k. 208) jest trwale powiązana z gruntem poprzez betonowy fundament i betonową opaskę .

Nadal są w niej przechowywane elementy kartonowe składowane tam jeszcze przez R. S. (1) i znajduje się tam dalej metalowy piec należący do R. S. (1).

Powód nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność, że pozwana osobiście lub przez osoby trzecie wykonywała w obrębie wiaty na działce nr (...) jakiegokolwiek akty posiadania.

Przy uwzględnieniu tych okoliczności logicznie oceniając pogląd pozwanej jakoby przedmiotem zajęcia w sprawie KM 1574/03 była wiaty magazynowa zlokalizowana na działce nr (...) należącej do dłużnika R. S. (1) wydaje się bardziej racjonalny i wiarygodny.

Świadek M. G. jako zawodowy pełnomocnik procesowy pozwanej w sprawie KM 1574/03, który w poszukiwaniu majątku dłużnika R. S. (1) kilkakrotnie przebywał w S. w rejonie działki powoda nr (...) i działki dłużnika nr (...) pamiętał o elementach metalowych wiaty na działce nr (...). Dla niego jako prawnika skoro chodziło o zajęcie ruchomości, to elementy takiej metalowej wiaty – nawet rozczłonkowanej i leżącej na gruncie - mogły być przedmiotem zajęcia.

Dodatkowo trzeba podkreślić, iż w sytuacji, gdy J. C. jako wierzycielka R. S. (1) prowadziła egzekucję z różnych składników jego majątku, to zajęcie takiej pełnowartościowej ruchomości leżało w jej interesie, gdyż teoretycznie i praktycznie mogła by ona liczyć na sprzedaż licytacyjną takiej ruchomości.

Nadto decydując się ostatecznie na przejęcie wiaty na własność z uwagi na bezskuteczną licytację komorniczą pozwana z pewnością liczyła na nabycie wiaty jako ruchomości – tj. pełnowartościowego składnika, który mógłby być wykorzystany po przewiezieniu w inne miejsce nadal jako wiaty (magazyn). Skoro pozwana prowadziła działalność gospodarczą w K., to trudno oczekiwać, aby po przejęciu przez nią wiaty (magazyn) miała pozostać nadal w dotychczasowym miejscu w S..

Po drugie powódka miała prawo oczekiwać, że wiaty po przewiezieniu będzie tak samo wartościowa i funkcjonalna jak dotychczas.

Zatem gdyby przejęcie miało dotyczyć - jak twierdzi powód do czego brak podstaw - faktycznie wiaty na działce nr (...) trwale związanej z gruntem, o konstrukcji z pustaków i cegieł na fundamencie, to rozebranie i przewiezienie takiej

wiaty w inne miejsce byłoby niemożliwe lub co najmniej poważnie utrudnione. Z całą pewnością zaś następował by uszczerbek dla konstrukcji całej wiaty, a odzyskane elementy z rozbiórki nie byłyby już pełnowartościowe.

Nie można czynić zaś J. C. zarzutu nieracjonalnego postępowania i trudno jest założyć, że przejmowała ona za około 3000 złotych trwale związaną z gruntem wiatę, która po rozebraniu miałaby już wartość złomu.

Powyższe jeszcze raz potwierdza, że argumentacja powoda zawarta w pozwie jest nieracjonalna, stworzona wyłącznie na użytek postępowania i w porozumieniu z R. S. (1).

R. S. (1) na co wskazuje zaświadczenie (k. 267) nadal jest przedsiębiorcą w zakresie wyrobów i opakowań z tektury choć już pod inną nazwą. Niewiarygodne jest zatem jego twierdzenie i twierdzenie powoda, że działalność gospodarczą w branży R. S. (1) prowadziła i nadal prowadzi formalnie ponad osiemdziesięcioletnia matka powoda.

Dodać trzeba, iż powód C. S. domagając się z jednej strony zapłaty od pozwanej odszkodowania za rzekome bezumowne korzystanie przez pozwaną z wiaty na działce nr (...) zataił przed Sądem, iż wyzbył się własności tej nieruchomości pod tytułem darmym w ramach umowy darowizny. Treść wpisów w księdze wieczystej KW nr (...) wskazuje bowiem, iż tytuł własności od dnia 18 marca 2016 roku, przysługuje E. S. córce K. i G..

Jeśliby wreszcie przyjąć – do czego jak już wskazano brak jest podstaw – że pozwana przejęła w sprawie KM 1574/03 wiatę magazynową na działce nr (...) a powód swoją wiedzą o tym ma dopiero od około 5 lat od swego brata R. S. (1), to powód zupełnie pomija już fakt, że wiatę magazynową R. S. (1) odkupił od pozwanej zgodnie z ustną umową za kwotę 3 500 zł.

Zeznając w charakterze świadka w niniejszej sprawie R. S. (1) potwierdził (k. 112/2 od 00:43:02), że prowadził rozmowy z pozwaną przez jej pełnomocnika M. G. w przedmiocie odkupienia wiaty, a z materiału dowodowego wynika, że na ten cel S. S. (bratanek) wpłacił niewątpliwie kwotę 1000 złotych (k. 61 i 63). R. S. (1) był też wzywany do zapłaty reszty ceny (k. 65-66).

Zatem oceniając logicznie z tych faktów wynika wniosek, że albo rozmowy między R. S. (1) a pozwaną dotyczyły odkupienia innej wiaty niż wiata na działce nr (...), albo też przedmiotem rozmów była wiata na działce nr (...) z tym, że R. S. (1) odkupił ją od pozwanej za 3 500 złotych, choć nie dopłacił kwoty 2 500 złotych, a pozwana nie występowała dotąd o tytuł egzekucyjny w tym zakresie.

Wszystko to razem sprawia, iż w ocenie Sądu powód składając pozew w niniejszej sprawie manipuluje faktami w interesie swoim i swojego brata R. S. (1).

Sąd podzielił opinię biegłego A. W. z dnia 15 grudnia 2015 roku (k. 202 -234) jako fachową i rzetelną.

Powołany w sprawie biegły w związku z wnioskiem powoda (k. 3) sporządził opinię w celu ustalenia wysokości możliwego do osiągnięcia czynszu dzierżawnego z tytułu korzystania z wiaty magazynowej na należącej do powoda działce nr (...) położonej w S. za okres od 10 grudnia 2004 roku do 10 lipca 2014 roku

Po przeprowadzeniu analizy, biegły stwierdził, iż za przedmiotowy okres, tj. od 10 grudnia 2004 roku do 10 lipca 2014 roku, możliwy do osiągnięcia czynsz dzierżawny z tytułu korzystania z wiaty mógłby wynosić w cenach nominalnych 1.527,00 zł, natomiast w cenach zrewaloryzowanych 1.657,00 zł. Powyższe ceny biegły ustalił po przeanalizowaniu cen rynkowych, uwzględniając specyficzne cechy konkretnej działki, takie jak jej otoczenie, dojazd, uzbrojenie.

Od powyższej opinii zarzuty (k. 242-243) złożył powód, który podnosił, iż opinia biegłego jest niepełna, bowiem biegły nie podał w opinii przyczyn wyboru metody określania stóp procentowych, obliczania kapitału wolnego od ryzyka, ani powodów nieuwzględnienia innych metod. Ponadto, powód zarzucił opinii brak wskazania innych ryzyk, które można przyjąć. Tym samym powód zarzucił biegłemu błędne wyliczenia co do określenia stóp dyskontowych w latach 2004 i 2014 oraz stóp kapitalizacji.

W odpowiedzi na zarzuty (k. 252) biegły udzielił stosownych objaśnień. Biegły wskazał, iż zastosowana przez niego metoda jest najprostszą i najczęstszą. Biegły przedstawił również alternatywne sposoby obliczania stóp procentowych. Szczegółowo zaprezentował zastosowany sposób obliczania stóp kapitalizacji, wyjaśnił przyczyny wyboru akurat obligacji Skarbu Państwa oraz rodzaje ryzyka przyjęte do obliczania stopy dyskontowej.

Od uzupełnionej opinii strony nie wnosili zarzutów.

Powód na rozprawie z dnia 19 maja 2016 roku zarzucił co prawda, że nie zgadza się z przedmiotową opinią, jednak zrezygnował ze składania wniosku o przeprowadzenie nowej opinii innego biegłego (od 00:02:50 – k. 293). Przedstawił zaś powód kopie internetowych ofert na okoliczność ustalenia czynszu możliwego do osiągnięcia (k. 268-292).

W ocenie Sądu opinia biegłego A. W. jest logiczna i kompletna. Biegły szczegółowo przedstawił metodologię zastosowaną przy wydawaniu opinii, po kolei omówił podejmowane przez siebie działania i ostateczne ustalenia. Sąd nie miał zastrzeżeń, do pracy biegłego wykonanej w celu wydania opinii, a ustalenia dokonane przez biegłego Sąd uznaje za własne.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają złożone przez powoda do akt wydruki internetowe, przedstawiające oferty wynajmu działek w okolicach N.. Powód nie wskazał, jakie podobieństwo ma zachodzić pomiędzy działkami z wydruków a działką powoda, na której zlokalizowana jest wiata. Wydruki nie świadczą przede wszystkim o autentyczności ogłoszeń, jednak nawet przyjmując, iż konkretne nieruchomości zostały naprawdę przeznaczone na wynajem lub dzierżawę, to odpłatność za najem lub dzierżawę jest arbitralnie ustalana przez właściciela danej posesji, ma zastosowanie w warunkach wolnego rynku i zostanie zweryfikowana prawem popytu. Wydruki nie uwzględniają swoistej dla każdej nieruchomości jej sytuacji w skali mikro, tj. cech charakteryzujących wyłącznie daną nieruchomość pod względem wzrostu lub spadku jej potencjalnej najemczej wartości. Takie okoliczności z kolei uwzględnił biegły, ustalając wysokość czynszu w sposób wskazany szczegółowo w opinii.

Sąd uznał, że wobec fachowej, pełnej i jasnej opinii biegłego A. W., co wynika nie tylko z wiedzy specjalnej, ale i logicznego myślenia oraz konstruowania racjonalnych wniosków na podstawie materiału badawczego, jakim biegły dysponował, nie było potrzeby dopuszczania kolejnego dowodu w tym przedmiocie.

Samo bowiem ewentualne niezadowolenie strony nie może być impulsem decydującym o dopuszczeniu przez Sąd opinii innego zespołu biegłych, bowiem doprowadziłoby to do zbędnego mnożenia materiału dowodowego wywołanego dążeniem strony do uzyskania korzystnej dla siebie opinii, pomimo braku zasadnego podważenia opinii już opracowanych w sprawie.

Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 1999 roku, sygn. akt I PKN 20/99, publ.OSNP 2000/22/87).

Zeznania świadka R. S. (1) (od 00:20:02 – k. 112/2) Sąd uznał za wiarygodne w części, o tyle, o ile potwierdzają ustalony stan faktyczny. Świadek ten w ocenie Sądu był niewiarygodny o tyle, gdyż jako brat powoda a dłużnik pozwanej miał on interes prawny w tym, aby składać zeznania korzystne dla powoda.

Jego zeznania były niespójne, wewnętrznie sprzeczne, pozbawione momentami logiki i niezgodne z zasadami prawidłowego rozumowania.

R. S. (1) w swoich zeznaniach przeczył innym swoim twierdzeniom, kilkakrotnie w trakcie jednej wypowiedzi zmieniał stanowisko, przeczył nawet faktom oczywistym i bezspornym pomiędzy stronami.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka R. S. (1) jedynie w zakresie pokrewieństwa łączącego go z powodem oraz S. S., prowadzonej przeciwko świadkowi egzekucji komorniczej około 2004 r., posiadanych przez pozwaną względem

świadka wiarygodności, przejęcia przez pozwaną wiaty magazynowej w 2004 r. oraz opisu tej wiaty, która stoi obecnie na działce nr (...). Prawdziwe były twierdzenia świadka, że zawartość wiaty na działce nr (...) stanowi jego własność, zawartość ta wypełnia wiatę także po przejęciu wiaty przez pozwaną w sprawie KM 1574/03, a pozwana nigdy nie wykorzystwała wiaty na działce nr (...) do własnego użytku.

W zeznaniach R. S. (1) przyznał również, iż zawarł z pełnomocnikiem pozwanej ustną umowę odsprzedaży wiaty za kwotę 3.500,00 zł. W ocenie Sądu okoliczność ta polega na prawdzie, bo potwierdził ją świadek M. G., a na odkupienie wiaty będącej przedmiotem egzekucji w sprawie KM 1574/03 wskazują też dokumenty (k. 61 i 63).

W ocenie Sądu uwzględniając lakoniczność cech charakteryzujących wiatę zajętą w sprawie KM 1574/03 i cechy wiaty na działce nr (...) – z uwagi na przedstawioną wyżej już analizę – przedmiotem umowy R. S. (1) i J. C. nie była jednak wiatka na działce nr (...).

Świadek M. G. (od 01:11:12 – k. 113/2) złożył zeznania, które były wiarygodne w pełni. Zeznawał rzeczowo, konkretnie, logicznie i ze szczegółami przedstawił znane mu okoliczności sprawy. Świadek, wykonując zawód radcy prawnego, był pełnomocnikiem pozwanej J. C. i reprezentował ją we wszystkich działaniach związanych z prowadzeniem egzekucji przeciwko R. S. (1), a następnie przejęciem przez pozwaną wiaty magazynowej i zawarciem umowy odsprzedaży wiaty R. S. (1). To właśnie ten świadek, działając w imieniu pozwanej, prowadził cały kontakt z R. S. (1). M. G. opisał także, jak wyglądała wiatka w momencie, gdy jej własność przejęła J. C. i zdaniem tego świadka wiatka stanowić miała luźne rury i blachy, znajdujące się nie na działce sąsiedniej, a na działce naprzeciwko. Ze względu na to, iż M. G. reprezentował całościowo interesy pozwanej J. C., to wszystkie pisma kierowane do niej otrzymywał on jako pełnomocnik, a także on kierował wezwania w sprawie wiaty (k. 65-66).

Świadek M. G. potwierdził, iż poza wezwaniem z dnia 20 czerwca 2014 r. powód C. S. nie zwracał się do pozwanej z żadnym wezwaniem w sprawie wiaty.

Świadkowie A. S. (od 02:04:20 – k. 115) i Ł. K. (od 02:10:12 – k. 115) złożyli zeznania wiarygodne i szczerze, jednak ze względu na lakoniczność tych zeznań i ich ogólnikowość, nie posłużyły one Sądowi do żadnych ustaleń. Świadkowie informacje o wiacie stojącej na działce powoda posiadali wyłącznie odnośnie stanu faktycznego i prawnego wiaty w 2014 r. i nie mieli wiedzy na temat przejęcia innej bądź tej samej wiaty przez pozwaną w roku 2004. Zeznania tych świadków jedynie potwierdzają ujawniony za pomocą innych dowodów stan faktyczny sprawy.

Zeznaniom powoda C. S. (od 00:17:29 – k. 299/2) Sąd dał wiarę tylko w tej części, w której pozostają zgodne z ustalonym stanem faktycznym.

Powód nie znał dokładnie przedmiotu sprawy, miał nikłe pojęcie o żądaniach własnego pozwu, nie umiał nawet jednoznacznie sprecyzować swojej wersji stanu faktycznego. Zeznania powoda były nie tylko wewnętrznie sprzeczne, ale również przeciwstawne do zeznań innych świadków, włącznie z zeznaniami R. S. (1). Wszystko to świadczyło zdaniem Sądu o dość nikłym zaangażowaniu powoda w postępowanie i potwierdziło, iż głównym inicjatorem działań przeciwko pozwanej był brat powoda R. S. (1).

Powód twierdził, iż kierował wiele pism do pozwanej, które jednak nie zostały ujawnione w materiale dowodowym. Ponadto, powód twierdził, iż pisma te, w tym także pismo z 20 czerwca 2014 r., pisał sam i sam je podpisywał, mimo iż pismo załączone do akt zostało sporządzone i podpisane przez pełnomocnika powoda.

C. S. w ocenie Sądu szczerze potwierdził jedynie, iż kartony znajdujące się we wiacie, która stoi na jego działce, należą w całości do R. S. (1).

Szczerze powód potwierdził również że w okresie za jaki dochodzi odszkodowania od 10 grudnia 2004 roku do 10 lipca 2014 roku korzystał z wiaty w ten sposób, iż parkował w niej swój ciągnik. Na działce nr (...) i w obrębie wiaty powód nie widział nigdy pozwanej ani osób trzecich działających w jej imieniu, które podejmowały by jakiegokolwiek akty władztwa względem wiaty.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

Powyższej oceny dowodów nie zmienia to, że w odpowiedzi na pozew pozwana przyznawała początkowo pewne okoliczności (k. 53). Późniejsza argumentacja powódki przedstawiona w pismach procesowych i na rozprawach wskazuje bowiem, że pozwana cofnęła przyznanie.

W art. 229 k.p.c. wyrażona została reguła dowodowa, która poleca przyjąć za prawdziwy fakt przyznany w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli jego przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Samo więc tylko stwierdzenie przez sąd, że przyznanie takie właśnie zostało złożone nie tylko zwalnia sąd od potrzeby prowadzenia dowodów na przyznane okoliczności, ale wręcz nakazuje mu przyjąć okoliczności te za prawdziwe. Jeżeli natomiast przyznanie sądowe strony nie posiada charakteru, o jakim mowa w art. 229 k.p.c., jako też w przypadku jego odwołania, wysnucie jakichkolwiek wniosków co do prawdziwości lub nieprawdziwości faktów objętych tym przyznaniem podpada już pod ogólną zasadę "sędziowskiej swobodnej oceny dowodów" (tak: wyrok SN z dnia 13 października 1998 roku I CKN 366/98, publ. LEX 1216047).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód domagał się nakazania pozwanej usunięcia wiaty magazynowej znajdującej się na należącej do powoda działce o nr ewidencyjnym (...) w S. oraz zasądzenia od pozwanej na jego rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 115.000,00 zł.

Roszczenie swoje powód wywodził z faktu, iż na mocy postanowienia Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w N.J. J. pozwana przejęła w dniu 09 grudnia 2004 roku (k. 248 akt I KM 1547/03) własność zajętej przez komornika wiaty magazynowej.

Zdaniem powoda poprzednim właścicielem wiaty był jego brat R. S. (1).

Pozwana J. C. twierdziła (k. 130-131), iż skoro wiata magazynowa na działce nr (...) jest trwale związana z gruntem, to jako część składowa nie mogła być ona przedmiotem przejęcia w postępowaniu komorniczym. Przedmiotem przysądzenia na rzecz pozwanej była bowiem ruchomość a nie część składowa gruntu. Przejęciem objęte były zatem metalowe elementy (rury i blachy) luźno składowane an działce nr (...) będącej wówczas własnością R. S. (1) – dłużnika pozwanej, a nie trwale związana z gruntem wiata na działce nr (...), której właścicielem był powód C. S..

Pozwana podnosiła także zarzut (k. 53-57) – na wypadek uznania, że przejęcie dotyczyło wiaty na działce nr (...) -, iż jej pełnomocnik M. G. zawarł z R. S. (1) ustną umowę sprzedaży przedmiotowej wiaty za cenę 3500 złotych, na poczet której R. S. (1) zapłacił pozwanej 1000 złotych jako część umówionej ceny (k. 61 i 63). Tym samym pozwana miała nie być już właścicielką wiaty, co prowadziłoby do utraty jej legitymacji biernej w niniejszym postępowaniu.

Ponadto, pozwana broniła się, twierdząc, iż nigdy nie objęła przedmiotowej wiaty w posiadanie, ani też nie władała nią, za to wiatą jak właściciel od początku władał R. S. (1).

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przeciwno 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 (art. 222 § 2 k.c.).

Stan, którego przywrócenia żąda właściciel na podstawie art. 222 § 2 k.c., nie musi być stanem poprzednim, istniejącym przed dokonaniem naruszenia. Może to być stan inny, byleby był zgodny z prawem, a więc nie naruszał bezwzględnie obowiązujących przepisów regulujących sposób korzystania z nieruchomości.

W ramach przewidzianego w tym przepisie roszczenia przywrócenia stanu zgodnego z prawem właściciel, co do zasady, jest uprawniony do żądania nakazania osobie trzeciej, naruszającej jego własność, podjęcia działań prowadzących do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości niezgodnego z jego wolą, na inny określony sposób, zgodny z wolą właściciela i zgodny z prawem.

Skoro właściciel, zgodnie z art. 222 § 2 k.c., ma prawo żądania zaniechania przez osobę trzecią korzystania z jego nieruchomości w jakikolwiek sposób, to ma tym bardziej prawo do żądania zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (tak: wyrok SN z dnia 6 maja 2009 r. II CSK 594/08 LEX nr 510969).

Powód C. S. zgłosił żądanie nakazania pozwanej J. C. usunięcia z jego działki wiaty, której właścicielką miała być pozwana.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Osoba, która wysnuwa wskazane w art. 222 § 2 k.c. roszczenie negatoryjne jest obowiązana wykazać, iż to na niej spoczywa prawo własności do rzeczy, będącej przedmiotem naruszeń ze strony innej osoby (por. wyrok SA w Łodzi z 5 marca 2013 r., I ACa 1208/12, wyrok SN z 19 marca 2009 r., IV CSK 437/08). Podobnie też ten, kto przypisuje drugiej osobie władanie jego rzeczą lub naruszanie jego prawa własności do rzeczy, powinien wykazać, iż osoba ta faktycznie tą rzeczą włada lub w inny sposób narusza prawo własności.

W warunkach niniejszej sprawy powód obowiązany był do wykazania, iż pozwana narusza prawo własności.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie powód nie sprostował ciężącemu na nim obowiązkowi dowodowemu i nie wykazał, by istotnie pozwana władała rzeczą, która stanowi przedmiot prawa własności powoda lub by naruszała jego prawo własności.

Na marginesie wskazać trzeba, iż tytuł własności do działki nr (...) powodowi służył do dnia 18 marca 2016 roku a umową darowizny z tej daty na co wskazuje treść wpisów w księdze wieczystej KW nr (...) powód przeniósł własność na E. S. córkę K. i G..

Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla legitymacji czynnej powoda w niniejszym procesie.

Zgodnie bowiem z treścią art. 192 pkt.3 k.p.c. zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Przepis ten rozstrzyga zatem o skutkach przejścia rzeczy lub praw - najczęściej w drodze czynności prawnych - ujawnionych w toku postępowania rozpoznawczego. Artykuł 192 pkt 3 k.p.c. nie narusza - po zawiśnięciu sporu-uprawnień strony, wynikających z zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.), lecz zapobiega przed ujemnymi następstwami tej czynności przez jedną ze stron. Przepis ten zapewnia stabilność postępowania i daje wyraz rozszerzonej prawomocności wyroku.

Ochrona z art. 192 pkt 3 k.p.c. polega na tym, że zbywca jest nadal traktowany jako strona legitymowana w sprawie i działa w procesie również na rzecz nabywcy. Powaga rzeczy osądzonej wyroku zapadłego w sytuacji opisanej w omawianym przepisie obejmuje swoimi granicami podmiotowymi również i nabywcę. Klauzula wykonalności może być nadana na rzecz lub przeciwko nabywcy, mimo że tytuł egzekucyjny na niego nie opiewa, albo przeciwko, lub na rzecz zbywcy. Rozwiązanie to posiada o tyle znaczenie, że gwarantuje możliwość rozstrzygnięcia sprawy zawisłej przed sądem pomimo, że w sferze prawa materialnego doszło do zdarzenia niweczącego legitymację czynną powoda w tamtym postępowaniu (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 stycznia 2013 roku ACa 1150/12 publ. LEX 1362725; uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 5 maja 1951 roku, ŁC Prez. 689/50, Zb. Orz. 1952, nr 1, poz. 3, orzeczenie SN z dnia 30 października 1952 r., C 1253/52, OSNCK 1953, Nr 3, poz. 89).

Na mocy postanowienia komornika z dnia 9 grudnia 2004 roku (k. 248 akt I KM 1547/03) pozwana przejęła własność wiaty magazynowej, która uprzednio została zajęta przez komornika w toku egzekucji przeciwko dłużnikowi R. S. (1) (k. 89 akt I KM 1547/03). Fakt ten został stwierdzony sporządzonym przez komornika protokołem zajęcia ruchomości.

Przepisy prawa cywilnego nie wyprowadzają wprost definicji ruchomości, jednak art. 46 k.c. stwierdza, iż nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Z zastrzeżeniem wyjątków zawartych w ustawie, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane (art. 48 k.c.). Z kolei część składowa rzeczy nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.).

Definicję ruchomości wyprowadzić należy a contrario z definicji nieruchomości. Ruchomościami będą wobec tego rzeczy, które nie są nieruchomościami.

Sąd zważył, iż wiatą znajdującą się działce w S. o nr ewidencyjnym (...) jest trwale związana z gruntem.

Wiatą ta zbudowana została na konstrukcji dziewięciu słupów osadzonych na fundamencie betonowym. Pomiędzy słupami znajduje się betonowa opaska oraz drewniana konstrukcja z pokryciem z blachy trapezowej. We wiacie została wylana również posadzka betonowa oraz wydrążony kanał o głębokości 1,5m, wybetonowany.

Budynki (i inne budowle) tylko wtedy stanowią część składową nieruchomości gruntowej (gruntu), gdy są z nim trwale związane (tak wyrok SN z dnia 11 lutego 1998 roku II CKN 358/97, publ. LEX 519925).

Podkreślić trzeba, iż konstrukcja wiaty na działce nr (...) przesądza o tym, że jej przeniesienie w inne miejsce z uwagi na trwałe połączenie z gruntem nie jest możliwe. Przeniesienie wiaty na inny grunt w praktyce wymagałoby uprzednio ingerencji w jej konstrukcję tak dalece, że niemożliwym byłoby jej ponowne wzniesienie w oparciu o te same elementy betonowe.

Stąd w ocenie Sądu wiatą na działce nr (...) jest trwale związana z gruntem poprzez betonowe filary i fundamenty. Spełnia ona zatem definicję części składowej nieruchomości. Powiązanie wiaty z gruntem nie jest przejściowe lub nietrwale stąd wiatą ta nie jest ruchomością.

Wskazać trzeba, że o dopuszczalności posiadania decyduje dopuszczalność powstania prawa.

Samoistne posiadanie części składowych rzeczy (części budynków, lokali), w zakresie odpowiadającym uprawnieniom właściciela nie jest możliwe, gdyż stosownie do przepisu art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych innej osoby niż właściciel rzeczy głównej. Jeżeli budynki lub ich części stanowią przedmiot odrębnej własności (art. 46 § 1 k.c.), a więc nie są częściami składowymi gruntu (lub budynku stanowiącego odrębną własność) to takie budynki (lokale) mogą być przedmiotem samoistnego posiadania (tak: postanowienie SN z dnia 06 czerwca 1973 roku CR 413/73, publ. LEX 7265).

Dopóty zatem, dopóki dany element stanowi część składową rzeczy, nie może być on przedmiotem czynności rozporządzającej, a więc i przenoszącej własność. Przedmiotem sprzedaży, w świetle art. 535 k.c. czy przejęcia w ramach egzekucji komorniczej na podstawie art. 877 k.p.c., mogą być tylko rzeczy, a nie ich części składowe (wyr. SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 829/00, Lex nr 55566). Także część składowa ruchomości, podobnie jak przy nieruchomościach, nie może być oddzielnym przedmiotem egzekucji (Z. M., Egzekucja z ruchomości - sprzedaż, PES 1995, nr 11, s. 92).

Tymczasem postanowieniem komornika z dnia 9 grudnia 2004 r. pozwana nabyła własność ruchomości. Podobnie też 16 marca 2004 r. komornik dokonał zajęcia należących do dłużnika R. S. (1) ruchomości, wśród których znajdowała się wiatą magazynowa, a które następnie były przedmiotem dwóch licytacji komorniczych.

Niemożliwym jest zatem, aby wiata przejęta przez pozwaną na mocy postanowienia z dnia 9 grudnia 2004 r. była tą samą wiatą, która obecnie stoi na działce nr (...).

Wiata z działki nr (...), jako że jest trwale związana z gruntem, nie mogłaby stanowić przedmiotu egzekucji komorniczej, gdyż stanowi część składową nieruchomości.

Wiata w takiej formie znajduje się na tej działce od jej wzniesienia, tj. od około 2000 roku nie mogłaby być zatem przedmiotem zajęcia i licytacji komorniczych w roku 2004.

Wobec powyższego, Sąd zważył, iż pozwana nie nabyła własności wiaty znajdującej się na działce ewidencyjnej (...).

Powód jak już wskazano swoje twierdzenie, jakoby pozwana była właścicielką wiaty wysnuwał z faktu, iż w 2004 r. przejęła ona prawo własności do ruchomości w postaci wiaty magazynowej. Powód nie zrealizował jednak ciążącego na nim obowiązku wyrażonego w art. 6 k.c., a to wykazania, iż przedmiotowa wiata jest tą wiatą, której własność powódka objęła w 2004 r. Dlatego też Sąd nie mógł uznać roszczenia powoda wobec pozwanej.

Powódka nie objęła też nigdy wiaty na działce nr (...) w posiadanie samoistne.

Określenie „posiadacz samoistny” jest pojęciem ustawowym. Dyspozycja art. 336 k.c. wskazuje, że posiadaczem samoistnym jest tylko ten kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel.

Za posiadacza samoistnego ruchomości może być zaś uznana jedynie taka osoba, która włada określoną ruchomością z zamiarem władania dla siebie. Konieczne jest zatem, aby osoba władała ruchomością tak jak to normalnie czyni właściciel, np. korzystała z wiaty i składowała w niej inne rzeczy, prowadziła w niej produkcję, itp.

Konieczne jest jednocześnie, aby osoba, która włada ruchomością miała wolę (przekonanie) by posiadać tę ruchomość dla siebie. Chodzi tu więc o psychiczne nastawienie posiadacza do rzeczy.

Z drugiej strony wola władania rzeczą dla siebie nie może być samym tylko przeżyciem wewnętrznym posiadacza lecz powinna być przede wszystkim w sposób niedwuznaczny wyrażona na zewnątrz, tak aby dla otoczenia (np. dla sąsiadów) nie ulegało najmniejszej wątpliwości, że władający rzeczą uważa siebie za właściciela.

Posiadanie jest więc stanem faktycznym polegającym na władaniu i korzystaniu z rzeczy w określony sposób.

Według panującego poglądu doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; A. Kunicki (w:) System..., s. 830; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681). Bez wątplenia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”.

Podkreślić trzeba, że przepis art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Ciężar obalenia powyższego domniemania z art. 339 k.c. spoczywał i tak na pozwanej, bowiem pozwana sprzeciwiając się pozwowi, zmierzała do wyprowadzenia skutku prawnego ze swego twierdzenia o braku po jej stronie przymiotu niezbędnego do uwzględnienia powództwa, a wynikającego z domniemania (tak: postanowienie SN z dnia 6 lutego 1998 roku I CKN 484/97, publ. LEX nr 50540).

Z tej strony oceniając pozwana J. C. skutecznie udowodniła, że stan faktyczny dotyczący wiaty na działce nr (...) wyklucza, aby posiadała ona tę wiatę. Pozwana z przedmiotowej wiaty nigdy nie korzystała, nie składowała w niej żadnych materiałów, surowców, czy gotowych produktów. Z kolei wewnątrz wiaty znajdowały się i nadal znajdują się przedmioty należące wyłącznie do R. S. (1), a to piec, czy kartony.

Skoro pozwana nie stała się właścicielką wiaty na działce nr (...) i jej nie posiadała to brak podstaw do zobowiązania jej obecnie do usunięcia wiaty.

Brak też podstaw do zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie z wiaty.

Roszczenie to powód opierał w treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

W myśl powołanych przepisów właścicielowi rzeczy, za okres w którym nie władał rzeczą służy tzw. roszczenie uzupełniające o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w stosunku do samoistnego posiadacza w złej wierze i samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Roszczenie uzupełniające zachowuje autonomiczność względem żądania windykacyjnego, co oznacza, że może być skutecznie dochodzone samodzielnie, niezależnie od roszczenia opartego na podstawie art. 222 § 1 k.c. (tak: wyrok SN z dnia 25 lutego 2004 roku II CK 32/03, publ. LEX nr 162199).

Dobra wiara jest natomiast usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego, mimo że stan prawny oceniany obiektywnie jest odmienny.

Posiadaczem zaś w złej wierze jest zatem ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu wykonywane prawo.

Roszczenie uzupełniające właściciela podlega zaś ocenie na podstawie art. 225 k.c. z chwilą, gdy posiadacz powziął wiadomość o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje.

Jeżeli więc posiadacz uzyskuje informacje o niezgodności swego posiadania ze stanem prawnym, to można w takiej sytuacji uznać posiadacza od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji za posiadacza w złej wierze (tak: wyrok SN z 23 lipca 2004 roku II CK 212/03, publ. LEX nr 174183).

W orzecznictwie Sąd Najwyższy ugruntowany jest już pogląd, iż wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powinno odpowiadać kwocie którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie.

W praktyce prowadzi to do wniosku, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

Sąd może więc wyliczyć wynagrodzenie odwołując się w pierwszym rzędzie do rynkowych cen wynajmowania rzeczy tego rodzaju (tak: wyrok SN z dnia 06 października 2006 roku V CSK 192/06, publ. LEX nr 327963 oraz powołany wyżej wyrok SN z dnia 23 maja 1975 roku, publ. LEX nr 7707)

Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela.

W ocenie Sądu skoro jednak pozwana nie kupiła wiaty położonej na działce nr (...), a wiata ta jako część składowa gruntu nie mogła być przedmiotem obrotu, to pozwana nie była także posiadaczem tej wiaty ani w dobrej ani w złej wierze.

Okoliczności przeciwnych powód nie udowodnił (art. 6 k.c.).

Dlatego z tych wszystkich względów powództwo podlegało oddaleniu w całości na podstawie powołanych przepisów.

Na marginesie powyższych rozważań, należy stwierdzić, iż istnieją również inne podstawy do zaprzeczenia legitymacji biernej pozwanej w niniejszej sprawie.

Przyjmując bowiem – do czego zdaniem sądu mimo wszystko brak jest podstaw -, że pozwana stała się właścicielką wiaty położonej na działce nr (...), to J. C. broniąc się przed zarzutami powoda, skutecznie wykazała (art. 6 k.c.), iż doszło do zawarcia z R. S. (1) ustnej umowy sprzedaży wiaty w kwietniu 2005 r.

R. S. (1) i M. G. zeznając w niniejszej sprawie w charakterze świadków zgodnie wskazali, iż umówili się odnośnie odsprzedaży wiaty za cenę 3.500,00 zł, po czym pełnomocnik pozwanej otrzymał przelew bankowy na kwotę 1.000,00 zł, w którego tytule wskazane było, iż jest to płatność za wiatę (k. 61 i 63).

Bez znaczenia pozostaje zaś to, iż nadawcą przelewu był S. S., siostrzeniec R. S. (1). R. S. (1) w szerokim zakresie korzystał z pomocy swojej rodziny w prowadzeniu działalności gospodarczej, nie dziwi więc wykonanie przelewu przez siostrzeńca w imieniu R. S. (1). Ponadto, dokonanie płatności w czyimś imieniu w gronie rodzinnym stanowi ogólnie przyjęty i grzecznościowy wymiar. S. S. nie prowadził żadnych interesów z pozwaną, zasadna jest zatem konkluzja, iż rzeczywistym nadawcą płatności był R. S. (1) i w ten sposób doszło do zawarcia umowy odsprzedaży R. S. (1) wiaty, której pozwana była właścicielką, już w dniu 20 kwietnia 2005 r.

Tym samym od 20 kwietnia 2005 r. właścicielem wiaty na działce nr (...) (przyjmując że wiatą tą jest ruchomością) był już R. S. (1).

Gdyby zatem – co zostało już obalone – wiatą znajdującą się na działce (...) była tą samą wiatą, której własność przejęła pozwana w dniu 9 grudnia 2004 r., to od 20 kwietnia 2005 r. osobą, przeciwko której powodowi przysługiwałoby roszczenie negatoryjne byłby R. S. (1). Również przeciwko R. S. (1) powód powinien był wystąpić o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie.

Podsumowując, Sąd uznał, iż nie wykazane zostało przez powoda, by wiatą znajdującą się na działce nr (...) była własnością pozwanej. Co więcej, z okoliczności sprawy wynika, iż pozwana była od 9 grudnia 2004 r. do 20 kwietnia 2005 r. właścicielką wiaty magazynowej, nie zachodzi jednak tożsamość wiaty magazynowej, której właścicielką była pozwana, z wiatą znajdującą się na należącej do powoda działce nr (...).

Jako, że pozwana nie jest właścicielem wiaty, której obecność na działce nr (...) narusza prawo własności powoda do przedmiotowej działki, pozwana nie dysponuje legitymacją bierną w niniejszym postępowaniu.

Wobec powyższego, powództwo należało oddalić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powód był zwolniony z opłaty od pozwu ponad kwotę 2.000,00 zł (k. 35).

Strony były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników ustanowionych z wyboru.

Powództwo zostało oddalone. Osobą przegrywającą niniejsze postępowania był zatem powód. Dlatego też to powód obowiązany był zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania.

Sąd stosując art. 98 k.p.c. nakazał powodowi zwrot na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.617,00 zł, na którą składają się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika Sąd ustalił na podstawie §6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielone z urzędu (Dz.U. 2013 poz. 461). Sąd nie znalazł podstaw do przyznania pełnomocnikowi pozwanej podwójnej stawki wynagrodzenia. Nakład pracy nie przekraczał stopnia niezbędnego w przeciętnej sprawie, sprawa nie była też szczególnie zawiła.

Sąd obciążył powoda, jako stronę przegrywającą, obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powód uiścił zaliczkę na poczet opinii biegłego w wysokości 2.000,00 zł (k. 195). Koszty sporządzenia opinii wyniosły 2008,97 zł (k. 238). Następnie koszty te powiększone zostały o wynagrodzenie biegłego za sporządzenie opinii uzupełniającej w wysokości 117,97 zł (k. 258).

Do wydatków w niniejszym postępowaniu należy również koszt przejazdu Sądu na miejsce wykonania wizji lokalnej w kwocie 66 zł (k. 126).

Suma wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa wyniosła zatem 192,94 zł (8,97 zł + 117,97 zł + 66 zł) i taką też kwotę Sąd nakazał powodowi zwrócić na rzecz Skarbu Państwa.

SSO Paweł Poręba