

Sygn. akt: I C 448/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gorlicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Zaryczny
Protokolant:	sekr. Aldona Pierz

po rozpoznaniu w dniu 09 sierpnia 2016 roku w Gorlicach

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 1.914,86zł (jeden tysiąc dziewięćset czternaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 1.669,97zł (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 244,89zł (dwieście czterdzieści cztery złote osiemdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 15 lipca 2015 roku do dnia zapłaty;

II. zwalnia pozwanego od kosztów sądowych w całości;

III. odstępuje od obciążenia pozwanego kosztami procesu.

SSR Joanna Zaryczny

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

G., (...)

UZASADNIENIE

do wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 09.08.2016r.

do sygn. akt I C 448/15

o zapłatę

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wystąpiła z pozwem wniesionym dnia 15.07.2015r., skierowanym przeciwko M. K., domagając się zasądzenia kwoty 1.914,86zł wraz z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 1669,97 zł od dnia 11.07.2015 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 244,89 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Roszczenie zostało wywiedzione tytułem bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości gruntowej będącej w wieczystym użytkowaniu strony powodowej o pow. 185m⁽²⁾, położonej w G. przy ul. (...). Grunt został wydany pozwanemu na podstawie umowy dzierżawy z dnia 09.01.1996r., na mocy której pozwany obowiązany był uiszczać czynsz dzierżawny. Umowa dzierżawy została rozwiązana z powodu nieregulowania przez pozwanego płatności z niej wynikających. Po rozwiązaniu umowy pozwany gruntu nie zwrócił, mimo prawomocnego wyroku tut. Sądu Rejonowego z dnia 30.12.2004r. sygn. I C (...)obowiązującego do wydania przedmiotu dzierżawy. Nie zostało uwzględnione powództwo M. K. oparte na instytucji zabudowy oddalone prawomocnym wyrokiem z dnia 26.04.2012r. sygn. I C (...)tut. Sądu. Ponieważ pozwany nie regulował dobrowolnie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, było ono przedmiotem postępowań sądowych toczących się przed tut. Sądem: sygn. I C (...), I C (...), I C (...), I C(...), I C (...). Należność objęta żądaniem pozwu obejmuje okres od grudnia 2012r. do czerwca 2015r. Skapitalizowane odsetki od zaległej kwoty 1.669,97zł na dzień 10.07.2015r. wynoszą 244,89zł, co łącznie powoduje kwotę 1.914,86zł.

Pozwany M. K. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez tut. Sąd dnia 27.07.2015r. sygn. I Nc (...)((...)) wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany podniósł, że grunt stanowiący przedmiot dzierżawy nie jest własnością strony powodowej, ponieważ został skutecznie przez niego nabyty przez zasiedzenie. Podniósł brak wyłącznej swojej legitymacji biernej wnosząc o wezwanie do sprawy małżonki S. K., z którą nabył na podstawie aktu notarialnego z dnia 24.03.1980r. Rep A nr (...)dz. nr (...)i zasiedział grunt będący przedmiotem umowy dzierżawy jako część siedliska znajdująca się w jego samoistnym posiadaniu. Wskazał na zasadność zgłoszenia dowodu z oględzin i opinii biegłego geodety na okoliczność identyfikacji w terenie przedmiotu dzierżawy oraz dokonania rozgraniczenia działek, a z taką inicjatywą w ocenie pozwanego powinna wystąpić strona powodowa. Według pozwanego użytkuje on swoją dz. nr (...), nie zaś dz. Spółdzielni (...) obecnie (...), dlatego uchylił się od skutków prawnych zawartej pod wpływem błędu umowy (pismo do SM z 01.02.1998r., pismo SM z dnia 01.12.1997r.). Zarzucił, że do 185m⁽²⁾ doliczono teren zabudowany garażem przez Spółdzielnię. Zdaniem pozwanego linia ogrodzenia stanowi równocześnie granicę działek, na dz. nr (...)własności pozwanego usytuowany jest budynek mieszkalny przy ul. (...), w którym zamieszkuje.

Ustosunkowując się do stanowiska pozwanego strona powodowa podtrzymała w pełni żądanie pozwu. Wskazała, iż w 1980r. ówczesny Prezes Spółdzielni A. B. zezwolił pozwanemu na wykonanie ogrodzenia wzdłuż ścian garaży, by uniknąć zaśmiecania terenu za garażami, nie było to jednak równoznaczne z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego tego gruntu na pozwanego. Pozwany nie mógł nabyć tego gruntu przez zasiedzenie, ponieważ był posiadaczem nie samoistnym, lecz zależnym – na zasadzie bezumownego użytkowania. Zawarł umowę dzierżawy i nie polega na prawdzie, by uchylił się od niej podnosząc, że był w błędzie. To na pozwanym spoczywa ciężar wykazania, np. przy pomocy opinii biegłego, iż przedmiot dzierżawy powinien stanowić jego własność.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany wraz z małżonką S. K. jest właścicielem dz. nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...), w którym zamieszkuje. Działka pozwanego graniczy z działką będącą w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, tj. dz. nr (...) (poprzednie oznaczenie (...)) zajętej pod garaże i plac betonowy.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 09.01.1996r. strona powodowa jako wydzierżawiająca i pozwany jako dzierżawca zawarli umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość gruntowa stanowiąca część dz. nr (...) o pow. 185,10m², na której jest usytuowany najazd samochodowy przenośny konstrukcji stalowej oraz ściany szczytowe zestawów garażowych będących własnością Spółdzielni. Pozwany zobowiązał się do płacenia czynszu dzierżawnego do 10-tego dnia każdego miesiąca z powierzchni 115,26m² (po odjęciu powierzchni zajętej przez garaż drewniany, najazd samochodowy oraz przejazd do najazdu samochodowego). Czynsz został ustalony w stawce 2,20zł/m², czyli 253,57zł netto. Dzierżawca zobowiązał się do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, tj. jako placu manewrowego. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z prawem wypowiedzenia za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Natomiast w przypadku rażącego naruszenia umowy wydzierżawiający był uprawniony do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wówczas dzierżawca był obowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 09.01.1996r. – k.14-15)

W dniu 14.03.1996r. strony zawarły Aneks nr (...) do umowy dzierżawy, w którym ustalono miesięczny czynsz dzierżawny od dnia 01.04.1996r. w wysokości 34,58zł, co wynikało z przeliczenia 115,26m² przez stawkę 0,30zł/m².

(dowód: aneks nr (...) z dnia 14.03.1996r. – k.13)

Pozwany przestał regulować czynsz dzierżawny uważając, iż jest właścicielem gruntu, który był przedmiotem dzierżawy, ponieważ nabył działkę o pow. 8,09a, a obecnie jego grunt ma pow. 7,043a. Pozwany podejmował próby wyjaśnienia zmniejszenia powierzchni swojej działki pisząc m.in. do Głównego Geodety Kraju, Starosty (...). W 2001r. uzyskał oświadczenie A. P. SM z 1980r., w którym osoba ta poświadczyla, iż w 1980r. wyraziła zgodę na wykonanie ogrodzenia wzdłuż garaży będących własnością spółdzielni przez pozwanego oraz udostępnienie przez niego dojazdu przez teren będący jego własnością na rzecz Spółdzielni. W grudniu 1997r., w związku z żądaniem pozwanego rozwiązania umowy dzierżawy gruntu, którego uważał się właścicielem, został wezwany do przedłożenia aktu własności oraz wypisu z KW dokumentujących prawo własności. Pomimo dostarczenia dokumentów, zostały one zakwestionowane, a sprawa prawa pozwanego do własności spornego gruntu nie została wyjaśniona. Pozwany podejmował próby wznowienia postępowania administracyjnego dotyczącego pomiaru kontrolnego działek, lecz z uwagi na śmierć właściciela działki sąsiedniej zostało ono zawieszona. W 2013r. podejmował próby wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 17.01.2005r. do UM w G. – k.31, pismo Burmistrza Miasta G. z dnia 21.01.2005r. – k.32, pismo Głównego Geodety Kraju z dnia 07.07.2014r. – k.33, 40, decyzja w sprawie zmiany w ewidencji gruntów z dnia 27.06.2008r. – k.34, protokół z dnia 14.05.2008r. - k.35, pismo do Starosty (...) – k.36, mapa z bieżącej aktualizacji ewidencji – k.37, wniosek o sprostowanie w KW – k.38-39, oświadczenie A. B. z dnia 15.01.2001r. poświadczone notarialnie – k.41, pismo SM z dnia 01.12.1997r. – k.42, pismo pozwanego z dnia 15.02.1998r. – k.43, postanowienie Starosty (...) z dnia 21.12.2012r. – k.47, korespondencja pozwanego ze Starostą i UM w G. – k.49-54, zeznania świadka A. B. w aktach I C (...)tut. Sądu – k.441/2-442)

Powództwo M. K. o przeniesienie prawa własności gruntu będącego uprzednio przedmiotem umowy dzierżawy oparte na art.231 k.c. zostało prawomocnie oddalone wyrokiem tut. Sądu z dnia 26.04.2012r. sygn. I C (...).

(dowód: w aktach tut. Sądu sygn. I C (...): wyrok z dnia 26.04.2012r. z uzasadnieniem – k.619, 626-630, wyrok SO w Nowym Sączu z dnia 22.11.2012r. sygn. III Ca(...)z uzasadnieniem – k.675, 680-684)

W piśmie z dnia 17.06.2003r. strona powodowa poinformowała pozwanego o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym z powodu nieuiszczenia czynszu dzierżawnego, wzywając do wydania uporządkowanego terenu dnia 30.06.2003r. i informując o wystąpieniu do sądu o zaległe płatności. Pozwany odebrał pismo 25.06.2003r.

(dowód: pismo SM z dnia 17.06.2003r. z potwierdzeniem odbioru – k.11-12)

Z dniem 01.01.2007r. opłaty za bezumowne korzystanie zostały podniesione z kwoty 0,30zł/m² do kwoty 0,38zł/m², co po przeliczeniu powierzchni 115,26m² dawało kwotę 43,80zł netto miesięcznie plus podatek VAT 22%. Pozwany odebrał pismo 10.01.2007r.

(dowód: pismo z dnia 04.01.2007r. z potwierdzeniem odbioru – k.9-10)

Pozwany nie reguluje należności z tytułu bezumownego korzystania z gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym strony powodowej. Należność z tego tytułu za okres od miesiąca grudnia 2012r. do miesiąca czerwca 2015r. policzając w kwotach po 53,87zł miesięcznie – wynosi 1.669,97zł, a odsetki od poszczególnych miesięcznych płatności na dzień 10.07.2015r. sumują się do kwoty 244,89zł – co generuje łączną kwotę zobowiązania 1.914,86zł.

(dowód: rozliczenie obrotów konta – k.3-6, naliczenie karnych odsetek od nieterminowych wpłat za dzierżawę terenu z dnia 14.07.2015r. – k.7)

Strona powodowa w piśmie z dnia 22.06.2015r. wezwała pozwanego do stawienia się na zebranie Zarządu Spółdzielni celem uregulowania spraw dotyczących zadłużenia pozwanego. Pozwany nie odpowiedział na pismo.

(dowód: pismo SM z dnia 22.06.2015r. – k.8)

Ponieważ pozwany nie regulował należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, która uprzednio była przedmiotem umowy dzierżawy, toczyły się postępowania sądowe o zapłatę, zakończone prawomocnymi wyrokami nakazującymi pozwanemu zapłatę na rzecz Spółdzielni, które był następnie egzekwowane w drodze postępowania egzekucyjnego.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 30.06.2000r. sygn. I C (...)tut. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz spółdzielni należność z tytułu bezumownego korzystania z gruntu będącego uprzednio przedmiotem umowy dzierżawy.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 30.12.2004r. do sygn. akt I C (...)tut. Sąd nakazał pozwanemu wydanie Spółdzielni przedmiotu dzierżawy i zapłatę za bezumowne korzystanie. Egzekucja obowiązku wydania nieruchomości została umorzona, ponieważ w ciągu roku wierzyciel nie dokonał czynności potrzebnej do dalszego jej prowadzenia.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 06.07.2010r. sygn. I C (...)tut. Sąd nakazał pozwanemu zapłatę na rzecz Spółdzielni z tytułu bezumownego korzystania z gruntu stanowiącego uprzednio przedmiot dzierżawy. Podobnie w wyroku z dnia 19.10.2010r. sygn. akt I C(...)

(dowód: postanowienie o umorzeniu postępowania komorniczego Km (...)z dnia 25.06.2012r. dot. zapłaty ze sprawy I C (...)i obowiązku wydania – k.44, w aktach tut. Sądu I C (...): wyrok z dnia 30.12.2004r. z uzasadnieniem – k.99, 101-102, wyrok SO w Nowym Sączu z dnia 14.06.2005r. III Ca (...)– k.145, w aktach tut. Sądu I C (...): wyrok z dnia 19.10.2010r. z uzasadnieniem – k.47, 49-52, w aktach tut. Sądu sygn. I C (...): wyrok z dnia 06.07.2010r. z uzasadnieniem – k.71, 73-79, wyrok SO w Nowym Sączu z dnia 11.01.2011r. sygn. III Ca (...)– k.134, w aktach I C (...): wyrok z dnia 30.06.2000r. z uzasadnieniem – k.45, 47-48, wyrok SO w Nowym Sączu z dnia 26.10.2000r. sygn. I Ca (...)z uzasadnieniem – k.73-76)

Pozwany odmawia zapłaty za korzystanie z gruntu, który był przedmiotem umowy dzierżawy podnosząc, iż stanowi jego własność. Zamieszkuje z żoną, lecz gospodarują oddzielnie. Pozwany pobiera emeryturę 1.100,00zł, małżonka 1.800,00zł. Po uregulowaniu zobowiązań i płatności pozostaje mu do dyspozycji około 400,00zł.

(dowód: zeznania pozwanego od 00:19:53 k.74)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, dokumentów z powołanych akt postępowań jakie toczyły się pomiędzy stronami oraz zeznań pozwanego.

Pozwany w swoich zeznaniach powtórzył twierdzenia, które wynikały z przedkładanych do akt dokumentów, tj. swoje prawa do gruntu będącego przedmiotem dzierżawy, lecz prawa własności do powyższego nie wykazał.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania oraz o dopozwanie S. K..

Pozwany wniósł o zawieszenie postępowania przedkładając odpis skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.04.2015r., nie wykazał jednak jaki wpływ na niniejsze postępowanie miałyby rozpoznanie tej skargi. Z tej przyczyny przy zastosowaniu art.177§1 pkt 3 k.p.c. Sąd odmówił zawieszenia postępowania.

Pozwany nie sprecyzował także podstawy dopozwania małżonki S. K.. Umowę dzierżawy zawierał tylko on. Pozostaje z małżonką we wspólności majątkowej małżeńskiej, lecz ustrój ten nie implikuje łącznej reprezentacji małżonków w sprawie o zapłatę, tym bardziej, że stroną umowy dzierżawy był tylko pozwany.

Sąd postanowił także oddalić wnioski zgłoszone przez pozwanego w sprzeciwie a dotyczące oględzin, opinii biegłego geodety oraz rozgraniczenia. Pozwany podnosił, że strona powodowa winna takie wnioski zgłosić, taka inicjatywa dowodowa ze strony powodowej nie została przejawiona. Pozwany zaś nie uprawdopodobnił, by polegały na prawdziwego twierdzenia dotyczące prawa własności do gruntu objętego uprzednio umową dzierżawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Strona powodowa domagała się zapłaty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z części działki stanowiącej własność Gminy G., a pozostającej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni tytułem należności naliczonych od grudnia 2012r. do czerwca 2015r.

Na zasadzie art. 225 w zw. z art.224§2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Pozwany negował obowiązek zapłaty podnosząc swoje prawa do gruntu, z którego zobowiązany jest do zapłaty.

Bezsporne pomiędzy stronami było zawarcie umowy dzierżawy z dnia 09.01.1996r., której przedmiotem był pas gruntu o pow. 185m² pomiędzy garażami należącymi do Spółdzielni a działką pozwanego. Pozwany indagowany przez Sąd nie wyjaśnił czym kierował się zawierając powyższą umowę. Pomimo nawiązania stosunku umownego i korzystania z gruntu będącego przedmiotem dzierżawy, nie wywiązał się z obowiązku dzierżawcy zapłaty na grunt. Skutkiem powyższego było skuteczne rozwiązanie umowy. Pomimo rozwiązania umowy dzierżawy pozwany nie wydał gruntu stronie powodowej, przedmiot dzierżawy nadal pozostaje w jego posiadaniu. Nie reguluje też z tego tytułu należności – wynagrodzenia za bezumowne korzystanie naliczane w wysokości czynszu dzierżawnego przez spółdzielnię.

Pozwany nie wykazał, by dysponował skutecznym względem strony powodowej – użytkownika wieczystego tego gruntu prawem do dysponowania i by był zwolniony z obowiązku zapłaty. Pozwany podnosił, że w 1980r. wybudował ogrodzenie oddzielające jego działkę od działki spółdzielni, zrobił to na zezwolenie ówczesnego prezesa Spółdzielni A. B., na skutek wykonania ogrodzenia grunt, który następnie był przedmiotem dzierżawy znalazł się w jego posiadaniu. Nie zostało jednak wykazane, by pomiędzy pozwanym w ówczesnym czasie a użytkownikiem wieczystym doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego tego fragmentu działki na pozwanego. Z zeznań A. B. złożonych w sprawie I C (...)tut. Sądu zawnioskowanych przez pozwanego oraz oświadczenia tej osoby przedłożonego do akt wynika, iż rzeczywiście doszło do uzgodnień dotyczących budowy ogrodzenia, lecz uczynione to zostało ze względów porządkowych, by zapobiec tworzeniu śmietnika na tyłach garaży w części graniczącej z działką pozwanego.

Do czasu zawarcia umowy dzierżawy pozwany był użytkownikiem tego gruntu, zatem posiadaczem zależnym. W 1996r. podpisał umowę dzierżawy, a jest to kolejny aspekt posiadania zależnego. Niezasadne jest zatem twierdzenie pozwanego, by nabył własność tego fragmentu działki wskutek zasiedzenia, bowiem jak stanowi art.172 k.c. jedynie posiadanie samoistne może doprowadzić do zasiedzenia.

Pozwany nie wykazał też, by nabycie tego gruntu wynikało z aktu notarialnego nabycia działki, na której postawiony jest jego dom. Z dokumentów przedkładanych przez pozwanego oraz korespondencji prowadzonej z urzędami istotnie wynika pomniejszenie areálu jego działki, lecz nie zostało wykazane, by zostało to uczynione na rzecz działki Spółdzielni i to w części, która była przedmiotem dzierżawy.

Pozwany nie wykazał wreszcie przesłanki błędu z art.84 k.c. przy zawieraniu umowy dzierżawy i uchylenia się od oświadczenia woli w postaci zawarcia umowy dzierżawy po jego wykryciu.

Skoro zawarł umowę dzierżawy, nie dysponował skutecznym własnym prawem do dysponowania tym gruntem. Potwierdziły to postępowania sądowe toczące się pomiędzy stronami, przede wszystkim prawomocny wyrok w sprawie I C (...)obligujący pozwanego do wydania nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy na rzecz Spółdzielni. O ile do czasu wytoczenia powództwa o wydanie pozwany mógł pozostawać w przekonaniu o dobrej wierze swojego posiadania, o tyle wiedza o wytoczeniu tego powództwa, a już na pewno prawomocny wyrok sądu obowiązujący go do wydania nieruchomości dobrą wiarę posiadania wykluczyły.

Zaktualizowały się zatem przesłanki żądania zapłaty za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Wysokość wynagrodzenia wykazana została przedłożonymi do pozwu dokumentami.

Dlatego na podstawie art.225k.c. w zw. z art.224§2 k.c. oraz art.481 i 482 k.c. Sąd orzekł jak w pkt I wyroku. Kwota 1.699,97zł to suma należności naliczanych od grudnia 2012r. do czerwca 2015r., termin naliczenia odsetek od tej kwoty to dzień kolejny po upływie terminu zapłaty ostatniej raty należności. Kwota 244,89zł to suma odsetek od terminów płatności poszczególnych należności miesięcznych. Należności powyższe zgodnie z art.482 k.c. naliczane są od daty wytoczenia powództwa.

Powództwo zostało uwzględnione. Strona powodowa działała przez zawodowego pełnomocnika ustanowionego z wyboru, uiściła opłatę do pozwu 96,00zł. Pozwany działał osobiście. Na skutek złożonego wniosku oraz informacji podanych na okoliczność jego sytuacji majątkowej Sąd postanowił zwolnić pozwanego od kosztów sądowych w całości przy zastosowaniu art.100 i 101 u.k.s.c. Biorąc pod uwagę zadłużenie pozwanego, jego obecną sytuację majątkową, przy zastosowaniu art.102 k.p.c. Sąd postanowił o odstąpieniu od obciążenia go kosztami procesu – pomimo treści art.108 u.k.s.c.

SSR Joanna Zaryczny

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. K.. (...)

G., (...)

(...)