

Sygn. akt II C 910/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2018 roku, w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko M. L.

o zapłatę kwoty 14.874 zł

1. oddala powództwo;

2. umarza postępowanie co do kwoty 159,84 zł (sto pięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt cztery grosze);

3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. L. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 910/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 września 2013 roku Miasto Ł. wniosło o zasądzenie od M. L. kwoty 14.874 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód jest właścicielem gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonego jako działki o numerach:(...)(...). Natomiast, pozwany korzystał bezumownie ze wskazanych działek w okresie od 1 lipca 2012 roku do 31 października 2012 roku. Powód ustalił opłatę za korzystanie z jego nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie od 1 lipca do 31 października 2012 roku w wysokości 14.874 zł. Pozwany pomimo wezwania, nie uregulował dobrowolnie należności.

(pozew k.2-3, pełnomocnictwo k.9)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 25 września 2013 roku, w sprawie o sygnaturze akt II C 905/13, Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi uwzględnił powództwo w całości i orzekł o kosztach procesu. Odpis nakazu zapłaty doręczono pozwanemu w dniu 16 października 2013 roku.

(nakaz zapłaty k.10)

W dniu 30 października 2013 roku M. L. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Pełnomocnik pozwanego zakwestionował powództwo, co do wysokości wskazując, iż rzeczywista

powierzchnia zajmowanego przez niego gruntu położonego przy ulicy (...) w Ł., jest mniejsza niż przyjęta przez stronę powodową. Wskazał, że w ocenie pozwanego, zajmowany przez niego obszar ma powierzchnię najwyżej 3.261 m<sup>2</sup>. Podniósł, że działki o numerach (...) stanowią drogę dojazdową do działek o numerach (...), powodując, iż pozwany faktycznie z powyższych działek nie korzystał. Natomiast, działka numer (...), nie jest w całości przedmiotem umowy dzierżawy, stanowiąc w części drogę do sąsiednich nieruchomości. Pełnomocnik pozwanego zakwestionował również okoliczność, iż pozwany utracił tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Wskazał na toczące się z udziałem pozwanego sprawy: przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi o wydanie nieruchomości (sygnatura akt II C 593/12) oraz przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi o ustalenie istnienia umowy dzierżawy (sygnatura akt XII GC 187/13). Wniósł o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia powyższych postępowań z uwagi na ich wpływ na treść rozstrzygnięcia. Pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż pozwany z tytułu wzajemnych rozliczeń z powodem posiada nadpłatę. Podniósł, że pozwany chce zapłacić za zajmowane działki, ale w oparciu o prawidłowo wystawione faktury i od ich prawdziwej powierzchni.

(sprzeciw k.13-19, pełnomocnictwo k.20)

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał w całości żądanie pozwu. Wskazał, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do działek objętych pozwem, korzysta z nich bezumownie, gdyż umowa dzierżawy łącząca strony wygasła.

(odpowiedź na sprzeciw k.75)

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2014 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o sygnaturze akt XII GC 187/13 toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi.

(postanowienie k.77)

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2015 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie.

(postanowienie k. 85)

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie wskazując, iż umowa dzierżawy, która łączyła strony, obowiązywała do dnia 31 października 2002 roku i nie została przedłużona. Podniósł, że wyrokiem z dnia 23 maja 2014 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt XII GC 187/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo. Wniósł o załączenie do niniejszej sprawy opinii biegłego geodety J. C., wydanej w sprawie o sygnaturze I C 422/13 Sądu Okręgowego w Łodzi oraz opinii biegłej z zakresu rachunkowości H. F. wydanej w tamtej sprawie.

(pismo pełnomocnika powoda k.92-93)

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2015 roku pełnomocnik pozwanego zakwestionował powództwo zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Pozwany podniósł, iż umowa dzierżawy spornej nieruchomości uległa przedłużeniu na czas nieoznaczony, zaś kwestia ta nie stanowiła przedmiotu rozstrzygnięcia w innych postępowaniach toczących się pomiędzy stronami sporu.

(pismo pełnomocnika pozwanego k.96-98)

W piśmie z dnia 16 grudnia 2015 roku pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż pozwany zajmował faktycznie powierzchnię 2.897 m<sup>2</sup> i taką powierzchnię wydał mu powód. Wskazał, że w ocenie pozwanego, w pozostałej części powierzchnia gruntu nie nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej, zatem nie ma podstaw do obciążania pozwanego opłatami z tego tytułu.

(pismo pełnomocnika pozwanego k.118-121)

W piśmie złożonym na rozprawie w dniu 18 października 2016 roku pełnomocnik powoda ograniczył dochodzone pozwem roszczenie do kwoty 14.714,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 grudnia 2012 roku. W pozostałym zakresie cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. W piśmie wskazano, iż żądana kwota została wyliczona w następujący sposób: powierzchnia pod parkingiem  $3.314 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ zł} \times 4 \text{ miesiące} = 14.714,16 \text{ zł}$ .

(pismo pełnomocnika powoda k.131-132, protokół rozprawy k.133-134)

Postanowieniem z dnia 28 marca 2017 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety, wzywając pozwanego przez pełnomocnika do uiszczenia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w terminie 14 dni, pod rygorem pominięcia dowodu z opinii biegłego.

(postanowienie k.168)

Postanowieniem z dnia 5 lipca 2017 roku Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił wniosek M. L. o zwolnienie od kosztów sądowych. Zarządzeniem z dnia 18 października 2017 roku, doręczonym w dniu 31 października 2017 roku, wobec oddalenia wniosku o zwolnienie pozwanego od kosztów sądowych, Sąd wezwał ponownie pozwanego przez pełnomocnika do uiszczenia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego geodety pod rygorem pominięcia dowodu z opinii biegłego.

(postanowienie k.183, zarządzenie k.187, dowód doręczenia k.189)

Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2018 roku Sąd na podstawie art. 130<sup>4</sup> § 5 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego geodety, z uwagi na nieuiszczenie przez pozwanego w określonym terminie zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

(postanowienie k.191)

Zarządzeniem z dnia 5 stycznia 2018 roku, doręczonym w dniu 11 stycznia 2018 roku, pełnomocnik pozwanego został zobowiązany do uiszczenia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego z zakresu rachunkowości w terminie 14 dni pod rygorem pominięcia dowodu z opinii biegłego.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2018 roku Sąd na podstawie art. 130<sup>4</sup> § 5 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości zgłoszony przez pełnomocnika pozwanego w sprzeczności, z uwagi na nieuiszczenie przez pozwanego w określonym terminie zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

(zarządzenie k.191, dowód doręczenia k.192, postanowienie k.195)

Na rozprawie w dniu 23 listopada 2018 roku pełnomocnik powoda popierał powództwo po modyfikacji na skutek częściowego cofnięcia. Potrzywał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(protokół rozprawy k.204-205, nagranie 00:03:28-00:04:33)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30 lipca 2002 roku Miasto Ł. zawarło z M. L. umowę dzierżawy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni  $3.350 \text{ m}^2$ , stanowiącej część działek o numerach: (...) Umowa została zawarta na okres od 1 sierpnia 2002 roku do dnia 31 października 2002 roku. Stawkę czynszu dzierżawnego ustalono na kwotę 1,11 zł za metr kwadratowy.

Pozwany prowadził na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. działalność gospodarczą w postaci parkingu.

(dowód: umowa dzierżawy k.36-38, zeznania świadka A. G. k.166, nagranie 00:07:17-00:11:33, zeznania świadka L. F. k.167, nagranie 00:14:49-00:19:19, zeznania świadka J. B. k.167-168, nagranie 00:21:31-00:32:49)

Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działki o numerach:(...)

(okolicość bezsporna)

W pismach z dnia 6 stycznia 2003 roku, z dnia 6 marca 2003 roku i z dnia 21 maja 2003 roku Urząd Miasta Ł. wzywał M. L. do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za okres od 1 listopada 2002 roku do 31 grudnia 2002 roku, od 1 stycznia 2003 roku do 28 lutego 2003 roku oraz od 1 marca 2003 roku do 30 kwietnia 2003 roku.

(dowód: pisma k.42, k.43 i k.44)

Pismem z dnia 5 listopada 2012 roku Urząd Miasta Ł. wezwał M. L. do zapłaty kwoty 14.874 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu przy ul. (...) w Ł., stanowiącej działki o numerach: (...), w okresie od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia 31 października 2012 roku w terminie do dnia 30 listopada 2012 roku. W piśmie wskazano, że żądana kwota została wyliczona przy przyjęciu powierzchni terenu pod parkingiem 3.350 m<sup>2</sup> oraz stawki zwaloryzowanej 1,11 zł za jeden metr kwadratowy wynikającej z przetargu przeprowadzonego w 1995 roku (3.350 m<sup>2</sup> x 1,11 zł x 4 miesiące).

(dowód: pismo k.8, awizowana przesyłka k.6)

Pismem z dnia 7 grudnia 2012 roku Urząd Miasta Ł. wezwał M. L. do zapłaty kwoty 14.911,08 zł, w tym kwoty 14.874 zł tytułem należności głównej oraz kwoty 37,08 zł tytułem odsetek za opóźnienie na dzień 7 grudnia 2012 roku, tytułem odszkodowania z korzystanie z gruntu przy ul. (...) w Ł..

(dowód: monit k.5, awizowana przesyłka k.6)

W rozliczeniu zadłużenia opatrzonym datą 14 stycznia 2013 roku dotyczącym odszkodowania za korzystanie przez M. L. z nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wskazano, że opiewa ono na kwotę 15.112,391 zł, w tym kwota 14.874 zł z tytułu należności głównej oraz odsetki w kwocie 238,391 zł.

(dowód: rozliczenia zadłużenia k.7)

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, pod sygnaturą akt XII GC 187/13, toczyła się sprawa z powództwa M. L. przeciwko Gminie Ł. o ustalenie istnienia umowy dzierżawy. Prawomocnym wyrokiem z dnia 23 maja 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo.

(dowód: pozew k.33-35, pismo k.45-53, wyrok k.141 załączonych akt XII GC 187/13)

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, pod sygnaturą akt II C 593/12, toczyła się sprawa z powództwa Gminy Ł. przeciwko M. L. o wydanie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2014 roku Sąd umorzył postępowanie w tej sprawie wobec cofnięcia powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia z uwagi na wydanie nieruchomości przez pozwanego w toku procesu we wrześniu 2014 roku.

(dowód: pismo k.53-54, pismo k.55-57, protokół rozprawy k.99-100, k.101, postanowienie k.102 i k.383 załączonych akt II C 593/12)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 1 lipca 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 422/13, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od M. L. na rzecz Miasta Ł. kwotę 106.677,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz koszty procesu, tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w okresie od 1 marca 2009 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku.

(wyrok k.450, uzasadnienie k.451-453 załączonych akt I C 422/13)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów i ich kserokopii (w oparciu o art.308 k.p.c.).

Dokonując ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, Sąd pominął kserokopię opinii biegłej M. R. k.22-28 sporządzonej w sprawie o sygnaturze II C 593/12 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, kserokopię protokołu rozprawy z dnia 18 września 2013 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 422/13 Sądu Okręgowego w Łodzi k.29-32, a także opinię biegłego geodety J. C. sporządzoną w sprawie I C 422/13 Sądu Okręgowego w Łodzi k.108-109.

Albowiem, zgodnie z zasadą bezpośredniości wyrażoną w art.235 k.p.c., Sąd rozstrzygając sprawę, powinien w sposób bezpośredni zetknąć się z materiałem dowodowym, a zatem wszelkie czynności stron i Sądu związane z przeprowadzaniem dowodów powinny być przedsięwzięte przed sądem orzekającym. Sąd orzekający samodzielnie ustala stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia w oparciu o przeprowadzone przed nim dowody. Zaś, ani postępowanie dowodowe przeprowadzone w innej sprawie, przed innym sądem ani ustalenia poczynione przez inny sąd w uzasadnieniu wyroku, nie mogą zastępować postępowania dowodowego w danej sprawie ani własnych ustaleń sądu ją rozpoznającego. W szczególności, protokoły zeznań świadków przesłuchanych w innej sprawie nie mogą zastępować zeznań świadków złożonych bezpośrednio przed sądem cywilnym. Z kolei, opinią biegłego jest wyłącznie opinia sporządzona przez osobę wyznaczoną przez sąd w konkretnej sprawie, na podstawie uprzednio wydanego postanowienia dowodowego (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 grudnia 1998 roku, I CKN 922/97, opubl. L.). Pisemna opinia biegłego sporządzona w konkretnej sprawie złożona do akt innej sprawy nie ma charakteru dowodu z opinii biegłego. Może być jednak wykorzystana jako materiał pomocniczy przy ocenie opinii złożonych przez biegłych w danej sprawie. Ponadto, jeśli wnioski opinii biegłego sporządzonej dla potrzeb innej sprawy zostaną przyznane przez strony, okoliczności wynikające z takiej opinii mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych jako niesporne. Z tych samych przyczyn, na rozprawie w dniu 23 listopada 2018 roku Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o załączenie opinii biegłej z zakresu rachunkowości H. F. ze sprawy I C 422/13 Sądu Okręgowego w Łodzi. Albowiem, wnioski wywiedzione przez biegłą w owej opinii nie zostały przyznane przez pełnomocnika pozwanego.

Sąd nie uwzględnił kserokopii wezwań do zapłaty z dnia 31 maja 2002 roku, 3 lipca 2002 roku, 30 lipca 2002 roku (k.39 – k.41), gdyż nie dotyczyły one okresu objętego pozwem, lecz okresu sprzed zawarcia przez strony umowy dzierżawy, a zatem pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd pominął także oświadczenie o potrąceniu złożone przez pełnomocnika powoda w sprawie o sygnaturze akt I C 422/13 Sądu Okręgowego w Łodzi (k.58) , a także pismo złożone w owej sprawie k.59-65, jako niewpływające na treść wyroku.

Dodatkowo Sąd nie uwzględnił zestawienia wpłat i należności pozwanego (k.150-154). Pełnomocnik pozwanego wnosił o zobowiązanie powoda do złożenia wskazanego zestawienia w związku ze zgłoszonym wnioskiem o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Wobec pominięcia dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości złożone zestawienie pozostawało bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Na rozprawie w dniu 23 listopada 2018 roku Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron z uwagi na niewskazanie przez pełnomocnika pozwanego okoliczności, na jakie dowód ten miałby zostać przeprowadzony. Zgodnie z art. 304 zd.3 k.p.c., do przesłuchania stron i składania przyrzeczenia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące świadków, z wyjątkiem przepisów o środkach przymusowych. Z kolei, stosownie do przepisu art.258 k.p.c., strona powołująca się na dowód ze świadków obowiązana jest dokładnie oznaczyć fakty, które mają być zeznaniami poszczególnych świadków stwierdzone. W konsekwencji, brak wskazania tezy dowodowej dla przesłuchania stron, skutkowało oddaleniem wniosku o przeprowadzenie tego dowodu, wobec niemożności oceny przez Sąd, czy jego przedmiotem są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. A tylko takie okoliczności w świetle przepisu art.227 k.p.c. mogą stanowić przedmiot postępowania dowodowego.

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie Miasto Ł. wniosło ostatecznie o zasądzenie od M. L. kwoty 14.714,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania z uwzględnieniem

kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej Ł. przy ulicy (...), oznaczonego jako działki o numerach: (...), w okresie od 1 lipca 2012 roku do 31 października 2012 roku.

Pozwany nie uznał powództwa, wnosił o jego oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Ostatecznie kwestionował powództwo co do zasady i wysokości. Podnosił, że łącząca strony umowa dzierżawy uległa przedłużeniu. Ponadto, wskazywał, że zawyżona została powierzchnia gruntu, od jakiej powód nalicza odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Dodatkowo wskazywał na istnienie po jego stronie nadpłaty z tytułu rozliczeń stron związanych z umową dzierżawy dotyczącą nieruchomości wskazanej w pozwie.

Roszczenia windykacyjne i negatoryjne mają na celu jedynie przywrócenie właścicielowi pełni władztwa nad rzeczą. Nie zapewniają jednak właścicielowi ochrony jego interesów naruszonych przez to, że przez pewien czas był pozbawiony możliwości korzystania z przedmiotu swego prawa lub korzystał z niego w ograniczonym zakresie. Stąd, poza roszczeniem windykacyjnym, ustawodawca w art.224-231 k.c. reguluje tzw. roszczenia uzupełniające. Mają one zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajdzie się w posiadaniu innej osoby.

Przepisy art. 224 i nast. k.c. mają pierwszeństwo przed przepisami regulującymi problematykę bezpodstawnego wzbogacenia. Te ostatnie mają bowiem zastosowanie dopiero wtedy, gdy nie ma innego środka prawnego do odzyskania doznanego uszczerbku majątkowego (tak między innymi „Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. prof. dr hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego 2011 rok).

Zgodnie z art.224 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on 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 uiścić wartość tych, które zużył (§ 2 art.224 k.c.).

Natomiast, jak wynika z art. 225 k.c., obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. 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.

Zgodnie z tradycyjną definicją posiadania w dobrej wierze, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo, które wykonuje. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo, czyli niedołożenie należytej staranności (tak również E. G. „Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz.”, Z., 2001 rok).

Stosownie do treści art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Przytoczony przepis normuje, poprzez odesłanie do regulacji zawartej w art. 224–229 k.c., stosunki pomiędzy właścicielem a bezumownym (bezprawnym) posiadaczem zależnym, a więc osobą która bez żadnego tytułu włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym wiąże się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 k.c.). Dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie nie ma do tego prawa skutecznego

względem właściciela (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 1998 roku, III CKN 33/98, OSNC 1999 r, nr 6, poz.110, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 czerwca 1974 roku, II CR 246/74, OSP 1976 r, nr 2, poz.29).

Powyższe przepisy znajdują zastosowanie także wtedy, gdy początkowo istniał stosunek prawny uzasadniający władanie rzeczą przez posiadacza zależnego, lecz następnie wygasł, o ile z przepisów normujących ów stosunek, dotyczących wzajemnych rozliczeń stron po jego wygaśnięciu, nie wynika nic innego.

W przedmiotowej sprawie, wobec braku szczególnej regulacji dotyczącej roszczeń właściciela przeciwko dzierżawcy za korzystanie z rzeczy po ustaniu stosunku dzierżawy, znajdowały zastosowanie przepisy art.224 i 225 k.c. w związku z art.230 k.c.

Dokonując odesłania do właściwych przepisów, ustawodawca uzależnia roszczenia uzupełniające właściciela przeciwko posiadaczowi samoistnemu albo zależnemu od stwierdzenia, czy mamy do czynienia z posiadaniem w dobrej wierze, posiadaniem w dobrej wierze po chwili, w której posiadacz dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, czy z posiadaniem w złej wierze.

Przenosząc tradycyjną definicję posiadania w dobrej wierze na grunt posiadania zależnego, przyjąć należy, iż w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy lub inne prawo (choćby leasing), z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Dobrą wiarę posiadacza zależnego wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo, czyli niedołożenie należytej staranności (tak również E. G. „Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz.”, Z., 2001 rok).

W przedmiotowej sprawie, okolicznością sporną był brak tytułu prawnego pozwanego do zajmowanej nieruchomości oraz jego zła wiara. Pozwany podnosił, że umowa łącząca strony uległa przedłużeniu, z czego wywodził brak podstaw do żądania przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwany reprezentowany w toku całego postępowania przez zawodowego pełnomocnika nie udowodnił jednak, aby w okresie objętym pozwem przysługiwał mu skuteczny względem powoda tytuł prawny do nieruchomości przy ul. (...) w Ł., a to na nim jako wywodzącym z tego faktu skutki prawne spoczywał w tym zakresie, zgodnie z art.6 k.c., ciężar udowodnienia. Jak wynika ze złożonego do akt sprawy odpisu umowy dzierżawy z dnia 30 lipca 2002 roku, została ona zawarta na okres od dnia 1 sierpnia 2002 roku do dnia 31 października 2002 roku. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby wskazana umowa dzierżawy została przedłużona przez strony ani aby uległa przedłużeniu z mocy prawa na podstawie przepisu art. 695 § 1 k.c., zgodnie z którym dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony. W związku z tym, brak było podstaw do przyjęcia, że w okresie objętym pozwem M. L. posiadał tytuł prawny do nieruchomości przy ul. (...) w Ł., której dotyczy pozew.

W ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie, w świetle zgromadzonych dowodów nie sposób przyjąć, aby pozwany w okresie objętym pozwem był posiadaczem zależnym nieruchomości przy ul. (...) w dobrej wierze. Wprawdzie, jak wynika z dokumentów z akt sprawy o sygnaturze II C 593/12 pozew o wydanie spornej nieruchomości został wniesiony przez Miasto Ł. dopiero w 2012 roku (na co wskazuje sygnatura akt sprawy), jednakże prawomocnym wyrokiem z dnia 1 lipca 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 422/13, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od M. L. na rzecz Miasta Ł. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w okresie od 1 marca 2009 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku. A zatem, w świetle treści wskazanego wyroku, już w okresie poprzedzającym okres objętym pozwem w niniejszej sprawie (od 1 lipca 2012 roku do 31 października 2012 roku) pozwany był posiadaczem tej nieruchomości w złej wierze. Ponadto, już w pismach z dnia 6 stycznia 2003 roku z dnia 6 marca 2003 roku i z dnia 21 maja 2003 roku Urząd Miasta Ł. wzywał M. L. do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za okres od dnia 1 listopada 2003 roku do dnia 31 stycznia 2003 roku, od dnia 1 stycznia 2003 roku do dnia 28 lutego 2003 roku oraz od dnia 1 marca 2003 roku do dnia 30 kwietnia 2003 roku.

Konkludując, w ocenie Sądu, w okresie objętym pozwem M. L. pozostawał posiadaczem zależnym nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w złej wierze. Powyżej wskazane dowody z dokumentów wzruszyły bowiem domniemanie dobrej

wiary posiadacza przewidziane w art.7 k.c. W rezultacie, powód był uprawniony do żądania od pozwanego zapłaty za korzystanie z nieruchomości w okresie objętym pozwem.

Jak powszechnie wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi w oparciu o przepisy art. 224 k.c. i art. 225 k.c. i obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (tak między innymi Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 3 lipca 2009 roku, VI ACa 17/09, opubl. Legalis; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2006 roku, V CSK 192/06, opubl. Legalis; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 273/03, opubl. Legalis; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, opubl. Legalis; Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNCP 1984 rok , nr 12, poz. 209, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 roku, III CZP 29/05, OSNC 2006 rok, nr 4, poz. 64; „Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. prof. dr hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego 2011 rok; Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. prof. dr hab. Edwarda Gniewka 2010 rok).

Podkreśla się także, że zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy posiadacz odniósł jakąś korzyść. Ponadto, przyjmuje się, że w przypadku roszczenia uzupełniającego z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, jako nie stanowiącego stricte roszczenia odszkodowawczego, nie jest konieczne wykazanie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej - to jest powstania szkody w majątku właściciela rzeczy, działania posiadacza mającego charakter czynu niedozwolonego oraz istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy czynem niedozwolonym a powstałą na skutek tego szkodą.

Wynagrodzenie to jest niezależne od tego, czy właściciel poniósł z tego tytułu jakąkolwiek szkodę oraz od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2008 roku, IV CSK 529/07; Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 sierpnia 2009 roku, VI ACa 157/09).

W niniejszej sprawie, przedmiotem sporu była powierzchnia nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z jakiej w okresie objętym pozwem korzystał M. L. i która winna stanowić podstawę do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie. Początkowo strona powodowa przyjmowała do wyliczeń powierzchnię 3.350 m<sup>2</sup> wskazaną w umowie dzierżawy, która była kwestionowana przez pozwanego. Następnie powód zmodyfikował powództwo, cofając je w części i przyjmując za podstawę wyliczeń powierzchnię 3.314 m<sup>2</sup> ustaloną przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt I C 422/13. Pozwany kwestionował także tę powierzchnię wskazując, że w jego ocenie podstawę do naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości może stanowić co najwyżej powierzchnia 2.897 m<sup>2</sup>. Strona powodowa, na której w tym zakresie spoczywał ciężar udowodnienia, nie podjęła żadnej inicjatywy w celu wykazania, z jakiej powierzchni nieruchomości płożonej w Ł. przy ul. (...) korzystał bezumownie pozwany. Pełnomocnik powoda odwoływał się jedynie do ustaleń poczynionych w tym zakresie przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt I C 422/13. W tym miejscu warto przypomnieć, zgodnie z zasadą bezpośredniości postępowania cywilnego wyrażoną w art.235 k.p.c., Sąd rozstrzygając sprawę, powinien w sposób bezpośredni zetknąć się z materiałem dowodowym, a zatem wszelkie czynności stron i Sądu związane z przeprowadzaniem dowodów powinny być przedsięwzięte przed sądem orzekającym. Sąd orzekający samodzielnie ustala stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia w oparciu o przeprowadzone przed nim dowody. Zaś, ani postępowanie dowodowe przeprowadzone w innej sprawie, przed innym sądem ani ustalenia poczynione przez inny sąd w uzasadnieniu wyroku, nie mogą zastępować postępowania dowodowego w danej sprawie ani własnych ustaleń sądu ją rozpoznającego. Natomiast, opinią biegłego jest wyłącznie opinia sporządzona przez osobę wyznaczoną przez sąd w konkretnej sprawie, na podstawie uprzednio wydanego postanowienia dowodowego (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 grudnia 1998 roku, I CKN 922/97, opubl. L.). Pisemna opinia biegłego sporządzona w konkretnej sprawie złożona do akt innej sprawy nie ma charakteru dowodu z opinii biegłego. Może być jednak wykorzystana jako materiał pomocniczy przy ocenie opinii złożonych przez biegłych w danej sprawie. Ponadto, jeśli wnioski opinii biegłego



sporządzonej dla potrzeb innej sprawy zostaną przyznane przez strony, okoliczności wynikające z takiej opinii mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych jako niesporne. W konsekwencji, wbrew twierdzeniom pełnomocnika powoda bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawały ustalenia, jakich dokonał Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt I C 422/13, przedstawione w treści uzasadnienia wyroku, a także treść opinii biegłego geodety sporządzonej na potrzeby wskazanej sprawy. Albowiem, wnioski owej opinii nie zostały przyznane przez obie strony w całej rozciągłości i pomimo złożenia do akt niniejszej sprawy odpisu owej opinii kwestią sporną pozostała powierzchnia nieruchomości jaką zajmował pozwany. Strona powodowa nie wносиła o przeprowadzenie w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego geodety celem wykazania z jakiej powierzchni nieruchomości przy ul. (...) korzystał pozwany. Wniosek dowodowy w tym zakresie zgłosił natomiast pozwany. W związku z tym, postanowieniem z dnia 28 marca 2017 roku, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety, wzywając pozwanego przez pełnomocnika do uiszczenia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w terminie 14 dni, pod rygorem pominięcia dowodu z opinii biegłego. Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2018 roku, na podstawie art. 130<sup>4</sup> § 5 k.p.c., Sąd pominął dowód z opinii biegłego geodety, z uwagi na nieuiszczenie przez pozwanego w określonym terminie zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. W konsekwencji, dowód ten nie został przeprowadzony.

Konkludując, powód nie udowodnił, jaka powierzchnia nieruchomości przy ul. (...) w Ł. była wykorzystywana przez pozwanego w okresie objętym pozwem.

Przedmiotem sporu była także wysokość żądanego przez powoda wynagrodzenia. Ostatecznie pozwany kwestionował bowiem żądanie pozwu co do zasady i wysokości, a więc także w zakresie przyjmowanej stawki owego wynagrodzenia. W tym zakresie, poza wskazaniem własnych wyliczeń, w których przyjęto stawkę 1,11 zł za metr kwadratowy nieruchomości, którą to stawkę strony przyjmowały w umowie dzierżawy z dnia 30 lipca 2002 roku, powód nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej. Nie zgłoszono wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw czynszów ani nie przedłożono do akt sprawy żadnych dokumentów, z których wynikałoby, że w okresie objętym pozwem owa stawka z umowy dzierżawy zachowała swoją aktualność. Zaś, jak wskazano powyżej, podstawy ustaleń faktycznych w tym zakresie nie mogą w niniejszej sprawie stanowić ustalenia, jakich dokonał Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt I C 422/13, przedstawione w treści uzasadnienia wyroku.

Jak wskazano powyżej, zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie. Natomiast, stosownie do treści przepisu art. 232 k.p.c., to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W procesie kontradyktoryjnym Sąd nie zbiera samodzielnie materiału dowodowego, ani nie nakazuje z urzędu uzupełniania lub powtarzania postępowania dowodowego. Zaś, przewidziane w art. 232 k.p.c. uprawnienie sądu dopuszczenia z urzędu dowodu niewskazanego przez strony ma charakter wyjątkowy. Albowiem, na gruncie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, w brzmieniu zmienionym ustawą z dnia 1 marca 1996 roku o zmianie kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 43, poz. 189), rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Zachowana w art. 232 zd. 2 k.p.c. możliwość dopuszczenia przez sąd dowodu z urzędu stanowi jedynie wspierające uprawnienie sądu. Może być ono wykorzystywane tylko w szczególnie wyjątkowych sytuacjach. Nie może zaś prowadzić do zastępowania strony w spełnianiu ich obowiązków. Takie działanie sądu z urzędu może być zawsze odbierane jako naruszenie prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron, wypływających z art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 1998 roku, II CKN 656/97, opubl. OSNC 1998 rok, zeszyt 12, poz. 208, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996

roku, I CKU 45/96, opubl. OSNC 1997 rok, nr 6-7, poz.76, Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 27 listopada 1996 roku, III AUa 26/96, opubl. Apel.-Lub. 1997 rok, nr 1, poz.4, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z 19 maja 2000 roku, III CZP 4/00, opubl. OSNC 2000 rok, nr 11, poz. 195, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 grudnia 2000 roku, V CKN 175/00, opubl. OSP 2001 rok, nr 7-8, poz.116).

Jeśli zatem strona nie przedstawia dowodów na poparcie swych twierdzeń kwestionowanych przez drugą stronę, uznać należy, że dany fakt nie został wykazany (udowodniony). Niniejsza sprawa ma charakter typowej sprawy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Obie strony w toku całego postępowania były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników. Przyjęcie, że w tego rodzaju sprawach Sąd powinien każdorazowo dopuścić z urzędu dowód z opinii biegłego, także w przypadku braku inicjatywy stron i ignorowaniu przez nie zobowiązań Sądu, prowadziłoby do naruszenia zasady kontradyktoryjności procesu cywilnego i zasady bezstronności sądu.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, z dowodów zaoferowanych przez powoda nie wynika, z jakiej powierzchni nieruchomości przy ul. (...) w Ł. M. L. korzystał w okresie objętym pozwem, a w konsekwencji, jaka powierzchnia winna stanowić podstawę ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ani stawka owego wynagrodzenia. W rezultacie, w zakresie żądanej kwoty 14.714,16 zł powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Pozwany nie udowodnił, aby w ramach wzajemnych rozliczeń finansowych z powodem posiadał nadpłatę. Zgłoszony przez niego dowód z opinii biegłego do spraw rachunkowości został pominięty, wobec nie uiszczenia w terminie zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Natomiast, wobec nieudowodnienia żądania pozwu, zbędne było czynienie przez Sąd ustaleń i prowadzenie rozważań w tym zakresie.

Powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia ponad kwotę 14.714,16 zł czyli w zakresie kwoty 159,84 zł. Zgodnie z przepisem art. 355 § 1 k.p.c., Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub, jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Postanowienie o umorzeniu postępowania może zapaść na posiedzeniu niejawnym, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew w piśmie procesowym (§ 2 art. 355 k.p.c.). Stosownie zaś do treści art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Jak wynika z § 2 powołanego przepisu, pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Natomiast, zgodnie z treścią art. 203 § 4 k.p.c. Sąd jest zobowiązany do kontroli przedmiotowej czynności procesowej w kontekście przesłanek w tym przepisie wymienionych warunkujących uznanie cofnięcia pozwu za niedopuszczalne. Przepis art. 203 § 4 k.p.c. obliguje do uznania cofnięcia powództwa za niedopuszczalne, jeżeli okoliczności sprawy wskazują, iż taka czynność byłaby niezgodna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzałaby do obejścia prawa. W niniejszej sprawie, powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia, zatem zgoda pozwanego na cofnięcie pozwu nie była wymagana. W niniejszej sprawie, nie zachodziły również przesłanki z art. 203 § 4 k.p.c. obligujące do uznania cofnięcia powództwa za niedopuszczalne. W konsekwencji, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. należało umorzyć postępowanie co do kwoty 159,84 zł.

Powód przegrał proces w całości. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 k.p.c., winien był zatem zwrócić na rzecz pozwanego poniesione przez niego koszty procesu. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego w łącznej kwocie 2.417 zł, złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.