

Sygn. akt VIII C 1482/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ł.- (...) Ł. w Ł.

przeciwko J. C.

o zapłatę

1. oddala powództwo;

2. zasądza od powoda Gminy M. Ł. – (...) Ł. w Ł. na rzecz pozwanego J. C. kwotę 1.817 zł (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w całości.

Sygn. akt VIII C 1482/19

UZASADNIENIE

Pozwem skierowanym przeciwko J. C., powód Gmina M. Ł., reprezentowany przez pełnomocnika z wyboru – radcę prawnego, wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 6.472,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że kwota żądana przez powoda dochodzona jest jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości mającej stanowić przedmiot własności powoda, położonej w Ł. przy ul. (...), za okres od 1 czerwca 2018 roku do 30 listopada 2018 roku.

(pozew z uzasadnieniem k. 2-3v)

W dniu 11 października 2019 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt II Nc 1556/19 uwzględniając żądanie pozwu.

(nakaz k. 28)

Od powyższego nakazu pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika z wyboru – adwokata, wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując roszczenie powoda zarówno co do zasady, jak i wysokości. Nadto, z ostrożności procesowej, podniósł zarzut potrącenia z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość oraz zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego. Żądał zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 31-35v.)

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo. W uzasadnieniu wskazał, że łącząca strony umowa stanowiła nie umowę dzierżawy lecz umowę użyczenia, bowiem opłatę w wysokości 1 zł za cały okres trwania umowy nie sposób uznać za spełnienie warunku odpłatności, Wobec powyższego powód rozwiązał umowę użyczenia ze skutkiem na dzień 30 września 2015 roku i po upływie tego terminu naliczył opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego.

(odpowiedź na sprzeciw k. 183-184)

Na rozprawie w dniu 12 marca 2020 roku pełnomocnik powoda nie stawiał się. Pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko w sprawie.

(protokół rozprawy z dnia 12 marca 2020 roku k. 195-198)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 3 października 1986 roku D. i J. małżonkowie C. zawarli z Przedsiębiorstwem (...) umowę oznaczoną jako „umowa dzierżawy” nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na okres od dnia 3 października 1986 roku do - jak to określono w umowie - czasu rozpoczęcia inwestycji na przedmiotowym terenie. Czynsz za cały okres trwania umowy ustalono na kwotę 1,00 zł (jeden złoty), jak to określono w treści umowy „w wysokości symbolicznej”. Zgodnie z § 7 tej umowy, pozwany zobowiązał się korzystać z nieruchomości według zasad prawidłowej gospodarki i bez naruszania praw osób trzecich oraz nie wprowadzania zmian w gospodarowaniu nieruchomością, które byłyby niezgodne z jej przeznaczeniem, bez zezwolenia właściciela nieruchomości. W myśl § 18 tej umowy, w wypadku niewywiązania się pozwanego z obowiązków wynikających z umowy lub korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową, umowa ta – jak to określono w umowie - podlegała rozwiązaniu z jego winy.

(umowa k. 38-41)

Miasto Ł. jest właścicielem wyżej wskazanej nieruchomości.

(bezsporne, a także odpis księgi wieczystej k. 8-9)

Przedmiotową nieruchomość pozwany zajmował wraz z całą rodziną, w zamian zdał mieszkanie spółdzielcze, w którego był posiadaniu oraz mieszkanie komunalne przysługujące teściowej pozwanego oraz wpłacił kaucję. Pozwany dbał o przedmiotową nieruchomość, na którą poczynił nakłady znacznej wysokości (założył nowe drzwi tarasowe, wymienił wszystkie okna, wymienił rynny, położył na dachu nową papę, wymienił piec, ocieplił pomieszczenia wewnątrz), wypompowywał wodę z piwnicy, która była stale zalewana ze względu na podmokły teren na którym budynek jest usytuowany, odśnieżał posesję, kosił trawniki, dbał o ogród. Pozwany nie występował do Gminy o zgodę na wykonanie tych prac, nie pobierał za nie żadnego wynagrodzenia. Pozwany przez krótki czas prowadził na terenie przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą polegającą na naprawie i wymianie opon. Nie zwracał się do Gminy o zezwolenie na zarejestrowanie tej działalności. Od jesieni 2015 roku pozwany nie zamieszkuje przedmiotowe nieruchomości, jednakże okresowo przyjeżdża na przedmiotową nieruchomość, zazwyczaj w sezonie letnim i cały czas ją nadzoruje. Odbiera tam również korespondencję.

(zeznania pozwanego protokół rozprawy z dnia 12 marca 2020 roku k.195-198)

Na terenie wyżej oznaczonej nieruchomości zarejestrowana jest działalność gospodarcza polegająca na konserwacji i naprawie pojazdów mechanicznych prowadzona przez syna pozwanego G. C.. Obecnie, od początku roku 2019 roku, działalność ta jest zawieszona. Pod adresem przedmiotowej nieruchomości mieściła się siedziba firmy, zaś na ul. (...) dokonywane były naprawy samochodów. Na ul. (...) G. C. wykorzystywał jedynie garaż, sporadycznie przyjmując niewielu klientów i dokonując wymiany opon.

(zeznania świadka G. C., protokół rozprawy z dnia 12 marca 2020 r. k.195-198)

Pismem z dnia 26 sierpnia 2015 roku, powód wypowiedział wyżej wskazaną umowę ze skutkiem na dzień 30 września 2015 roku. W oświadczeniu wypowiadającym umowę powód wskazał, że wypowiedzenie umowy nastąpiło na skutek podjęcia i prowadzenia przez pozwanego działalności gospodarczej na terenie wyżej wskazanej nieruchomości bez zgody właściciela tej nieruchomości.

(bezsporne, a także wypowiedzenie umowy k. 46)

Pismem z dnia 3 grudnia 2018 roku, doręczonym w dniu 8 stycznia 2019 roku, powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 6.472,26 zł tytułem opłaty za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., w okresie od 1 czerwca 2018 roku do dnia 30 listopada 2018 roku. Pozwany odebrał to wezwanie osobiście pod adresem: Ł., ulica (...).

(bezsporne, a także wezwanie do zapłaty k.6, potwierdzenie odbioru korespondencji k. 6)

Pismem z dnia 16 kwietnia 2019 roku, doręczonym w dniu 25 kwietnia 2019 roku, powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 6.620,32 zł tytułem opłaty za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Na kwotę tę składały się: 6.472,26 zł tytułem należności głównej, 140,26 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie oraz 7,80 zł tytułem kosztów monitu. Pozwany odebrał to wezwanie osobiście pod adresem: Ł., ulica (...).

(bezsporne, a także monit k. 11, potwierdzenie odbioru korespondencji k. 12)

Powód w dniu 7 sierpnia 2019 roku sporządził rozliczenie zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z którym wysokość zadłużenia na dzień sporządzenia rozliczenia wynosiła 6.472,26 zł zaś naliczone odsetki wynosiły 280,52 zł.

(rozliczenie zadłużenia k.10)

W dniu 12 grudnia 2015 roku, na zlecenie powoda, został sporządzony operat szacunkowy części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Ł. przy ul. (...) obejmujący określenie miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego zgodnie z którym wysokość tego czynszu wynosi 877 zł.

(operat szacunkowy- k. 185-186)

Sąd dokonał ustaleń w oparciu o powołane dowody z dokumentów oraz zeznania stron i świadka, które nie budziły wątpliwości co do swojej prawdziwości i nie były kwestionowane przez strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu jak w sentencji wyroku, z przyczyn i na podstawie przepisów jak poniżej.

Zgodnie z treścią art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy odnosząc korzyść wymierną. Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest uzależnione od winy posiadacza, lecz jedynie od jego złej wiary i opiera się na założeniu, że właściciel ma prawo do uzyskania od podmiotu władającego w złej wierze jego rzeczą wynagrodzenia w takiej samej wysokości, w jakiej otrzymałby zapłatę od posiadacza, którego posiadanie opierało się na prawie. Tego rodzaju stosunkiem, „opierającym się na prawie” byłaby w stosunku do gruntu - umowa najmu, ewentualnie dzierżawy. W szczególności roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, oparte na podstawie przepisów o ochronie własności spełnia tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z art. 405 k.c., obejmując uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z tej rzeczy. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981, Nr 9,

poz. 171, jak również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972, III CZP 22/72, OSNCP 1972, Nr 12, poz. 213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 44 oraz z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 169).

W orzecznictwie wskazuje się, że w kwestii wysokości należnego wynagrodzenia opartego o normę prawną wynikającą z art. 224 k.c., można aprobować generalne założenie, że właściwą będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje zatem to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996, s. 265-266).

Powód sprostał ciężącemu na nim obowiązкови wykazania powództwa jedynie co do zasady. W toku niniejszego postępowania zostało wykazane, że w okresie objętym powództwem pozwany posiadał nieruchomość stanowiącą przedmiot własności powoda, i czynił tak bez tytułu prawnego. Podstawę do wypowiedzenia umowy łączącej strony procesu stanowiło prowadzenie przez syna pozwanego na przedmiotowej nieruchomości działalności gospodarczej. Na mocy zawartej umowy wskazanej powyżej, pozwany zobowiązał się do niewprowadzania zmian w gospodarowaniu nieruchomością, które byłyby niezgodnie z jej przeznaczeniem, bez zgody jej właściciela. Z kolei, jak to wyżej wskazano w tym uzasadnieniu, § 18 umowy stanowił, że korzystanie przez pozwanego z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową, stanowił przyczynek do możliwości rozwiązania umowy przez właściciela nieruchomości. Powód zatem miał prawo do wypowiedzenia umowy, jak to uczynił.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że po wypowiedzeniu przez powoda umowy, pozwany w dalszym ciągu korzystał z tej nieruchomości, posiadał ją. Świadczą o tym to, że pozwany osobiście na terenie tej nieruchomości odbierał korespondencję, którą kierował do niego powód, jak i to, że na tej nieruchomości była i jest zarejestrowana działalność gospodarcza syna pozwanego.

Powyższe rozważania mają jednak drugorzędne znaczenie w kontekście podstaw rozstrzygnięcia sprawy, albowiem przyczyny takiego a nie innego rozstrzygnięcia stanowiły te, wskazane poniżej w tym uzasadnieniu.

Na powodzie spoczywał ciężar wykazania, że dochodzona pozwem kwota jest właściwa, nie jest wygórowana i odpowiada realiom rynkowym co do tej konkretnej nieruchomości. Obowiązek ten wynikał z norm art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Przepisy wyżej wskazane stanowią o tym, że ten, kto skutki prawne korzystne dla siebie wywodzi z danych twierdzeń, powinien te twierdzenia udowodnić. W myśl artykułu 3 k.p.c., strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Strona powodowa na udowodnienie wysokości swojego roszczenia przedstawiła jedynie dokument prywatny – operat szacunkowy sporządzony na zlecenie samego powoda, a więc zainteresowanego w jak najbardziej korzystnej dla siebie ocenie wysokości doznanej przez siebie szkody. Treść tego dokumentu z powyżej wskazanej przyczyny nie może stanowić dowodu na okoliczność wysokości należnego powodowi odszkodowania, zwłaszcza wobec zajmowanego przez pozwanego stanowiska procesowego, treści podnoszonych przez pozwanego zarzutów. W piśmiennictwie i orzecznictwie przyjmuje się, iż złożone do akt ekspertyzy opracowane na zlecenie stron należy traktować jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron. Gdy strona składa taką ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej także znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego z konsekwencjami tegoż wskazanymi w normie art. 245 k.p.c. Pozasądowa opinia rzeczoznawcy, jako dokument prywatny, stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta ona natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń. Takie też stanowisko wyraził Sąd Apelacyjny w Łodzi, w wyroku z dnia 25 września 2014 roku, w sprawie o sygn. akt I ACa 431/14. Powód nie wykazał swojego żądania co do wysokości, nie przedstawił dowodu wskazującego na zasadność wysokości żądanej kwoty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Z uwagi na nieudowodnienie roszczenia przez powoda, zbędnym pozostawało odniesienie się przez Sąd do podnoszonego przez pozwanego, niejako ewentualnie, zarzutu potrącenia z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomości, jak również zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego.

Wobec okoliczności przedstawionych powyżej, przedstawionych powyżej podstaw rozstrzygnięcia, pozostałe pominięte przez Sąd wnioski dowodowe należało uznać za nieistotne dla rozstrzygnięcia, która to konstatacja jest wynikiem analizy treści tez dowodowych zakreślonych dla tych pominiętych środków dowodowych i oceny, czy w okolicznościach tego procesu fakty, które miałyby być stwierdzone za pomocą tych dowodów wpływałyby na treść rozstrzygnięcia zapadłego w sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., jak w punkcie drugim sentencji wyroku, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia swoich praw.

Powód przegrał proces w całości, albowiem Sąd żądanie powoda w całości oddalił. Zatem, powód jest zobowiązany do zwrotu na rzecz pozwanego poniesionych przez niego kosztów procesu. Na zasądzoną tytułem kosztów procesu kwotę złożyła się minimalna stawka zastępstwa procesowego pozwanego reprezentowanego przez pełnomocnika z wyboru – adwokata, ustalona na podstawie § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.) w wysokości 1.800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.