

Sygn. akt I C 1406/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Marek Maślany

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G. – G. Zarząd (...)

przeciwko B. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. K. na rzecz powoda Gminy G. – G. Zarząd (...) kwotę 3.252,66 zł (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami od dnia 21 lutego 2015r. do dnia 31 grudnia 2015 r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej B. K. na rzecz powoda Gminy G. – G. Zarząd (...) kwotę 708,89 zł (siedemset osiem złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1406/15

UZASADNIENIE

Powód Gmina M. G. – G. Zarząd (...) wniósł o zasądzenie od pozwanej B. K. kwoty 3.573,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 3.252,66 od dnia 01 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 321,33 od dnia 09 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty tytułem bezumownego korzystania z garażu murowanego posadowionego na działce nr (...), (...) objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej część nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), której właścicielem pozostaje powódka, za okres od dnia 06 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. Jednocześnie strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana w okresie objętym sporem zajmowała bez tytułu prawnego część nieruchomości należącej do powoda przy ul. (...) w G., na której posadowiony jest garaż (boks garażowy numer (...)) i nie płaciła należnego wynagrodzenia. Na kwotę dochodzoną pozwem składa się: należność główna w kwocie 3.252,66 zł oraz odsetki skapitalizowane na dzień 31 grudnia 2014 r. w kwocie 321,33 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 4 maja 2015r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W ustawowym terminie pozwana B. K. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu uznała roszczenie powoda za całkowicie nieuzasadnione tak co do zasady jak i co do wysokości. Stwierdziła, że wynagrodzenie za korzystanie z garażu powodowi się należy, bowiem wybudowała garaż z własnych środków, z obietnicą nieodpłatnego z niego korzystania. Podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. K. w dniu 15 maja 1990 r. podpisała umowę dzierżawy terenu o powierzchni 30 m², (stanowiącej własność Skarbu Państwa) pod budowę garażu na czas określony - 6 miesięcy z Przedsiębiorstwem (...) (poprzednik prawny G. Zarząd (...) w G.). W określonym terminie został wzniesiony przez B. K. garaż o powierzchni 18 m², z którego korzysta nieprzerwanie do dnia dzisiejszego.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: umowa dzierżawy terenu pod budowę garażu –k. 13-13 verte,31-31verte, pismo z dnia 09 października 1990 r.-k.32, decyzja o warunkach zabudowy - k. 36-37, zeznania pozwanej B. K. –k. 69 w zw. z k. 71, zeznania świadka H. J. –k. 70-71, odpis skrócony aktu małżeństwa –k. 14/

Decyzją Wojewody (...) nr (...). (...).1. (...).2013.DS z dnia 19 czerwca 2013 r. nieruchomości zabudowana boksami garażowymi, położona w G. przy ul. (...) oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie 031 została nieodpłatnie przekazana na własność Gminie M. G..

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: decyzja (...) (...) nr (...). (...).1. (...).(…) z dnia 19 czerwca 2013 r.-k.15-16, informacja z rejestru gruntów – k. 11, informacja z mapy ewidencyjnej –k.12, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) –k. 10/

B. K. niejednokrotnie zwracała się o uregulowanie kwestii uprawnień do gruntu. Zajmuje bez tytułu prawnego garaż murowany posadowiony na działce nr (...), (...), stanowiącej część nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Oplaca podatek od nieruchomości.

/dowód: informacja z rejestru gruntów –k. 11, informacja z mapy ewidencyjnej –k.12, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) –k. 10, informacja w sprawie podatku od nieruchomości –k.38, decyzja w sprawie podatku od nieruchomości wraz z potwierdzeniami przelewu -k. 39-50, zeznania pozwanej B. K. –k. 69 w zw. z k. 71, zeznania świadka H. J. – k. 70-71, pismo z dnia 22 grudnia 2000r. –k. 33-33 verte, pismo z dnia 19 czerwca 2006 r. –k. 34 pismo z dnia 07 lipca 2006 r. –k. 35/

Pismem datowanym na 30.01.2015r., doręczonym pozwanej w dniu 13.02.2015r., powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 3.573,99 zł.

/dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 21-21v/

Za korzystanie, na podstawie umowy, z garaży posadowionych na gruncie Gminy, pobierane jest wynagrodzenie w kwocie 10,13 zł za 1 m² powierzchni użytkowej garażu. Kwota ta pobierana jest również od osób, które korzystają z garaży bez tytułu prawnego.

/uchwała Rady Miasta G. z dnia nr (...) z dnia 29 września 2005r w sprawie zasad gospodarowania garażami i pobierania opłat; zarządzenie Nr (...) (...) G. z dnia 30 grudnia 2011r/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów oraz kopii dokumentów, których prawdziwość i rzetelność nie była podważana przez strony, jak również nie budziła wątpliwości Sądu.

W swych ustaleniach Sąd oparł się na zeznaniach świadka H. J., które Sąd uznał za spójne, logiczne, korespondujące z materiałem zgromadzonym w toku postępowania, w szczególności z umową dzierżawy pod budowę garaży. Świadek potwierdziła korzystanie z garażu oraz jego wybudowanie przez pozwaną.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej B. K. jedynie w zakresie znajdującym potwierdzenie w pozostałym materiale sprawy. Pozwana potwierdziła korzystanie z wybudowanego przez siebie garażu oraz fakt niezawierania z powodem umowy innej niż umowa dzierżawy z dnia 15 maja 1990r.

Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z akt I C 964/15, w której Sąd orzekł w sprawie przedmiotowego garażu za okres wcześniejszy. W ocenie Sądu ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z garażu wynika wprost z przepisów prawa miejscowego, obowiązującego na terenie Miasta G.. W związku z tym przeprowadzenie dowodów w powyższym zakresie zawnioskowanych przez strony było zbędne. Procedura cywilna nie zna zaś „dowodu z akt” wobec czego uwzględnienie wniosku pozwanej było niedopuszczalne.

Przedmiot sporu sprowadzał się do ustalenia zasadności żądania powódki zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z terenu będącego jego własnością.

Z uwagi na podniesiony przez pozwaną w sprzeciwie zarzut przedawnienia, zadaniem Sądu w niniejszej sprawie zasadnym było ustalenie, czy dochodzone pozwem roszczenie uległo przedawnieniu.

Istota przedawnienia polega na tym, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, powołując się na upływ tego czasu. Skutek przedawnienia polega więc na tym, że dłużnik uzyskuje prawo zgłoszenia zarzutu wyłączającego możliwość dochodzenia wykonania świadczenia (lub odszkodowania za szkody powstałe wskutek jego niewykonania lub nienależytego wykonania) przed sądem (państwowym lub arbitrażowym). Sytuacja dłużnika, która polega na możliwości odmowy świadczenia przez podniesienie zarzutu przedawnienia, jest jego prawem podmiotowym. Wynika stąd, że terminy przedawnienia zakreślają granice czasowe, w ramach których może zostać wytoczone powództwo, złożony odpowiedni wniosek lub postawiony zarzut. Jeżeli upływie termin przedawnienia, a wierzyciel wystąpi do sądu z powództwem opartym na przedawnionym roszczeniu, na wniosek pozwanego - dłużnika podnoszącego zarzut przedawnienia, sąd oddali powództwo. Jeżeli zarzut przedawnienia nie zostanie przez dłużnika podniesiony, sąd rozpatrzy powództwo, tak jakby przedawnienie nie nastąpiło.

Ustawowym skutkiem przedawnienia roszczenia jest powstanie po upływie terminu przedawnienia po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia. Wykonanie tego uprawnienia powoduje, że roszczenie już nie może być skutecznie dochodzone. Dotyczy to nie tylko roszczenia głównego, ale i odsetek za opóźnienie (tak uchwała SN z 10.11.1995r., III CZP 156/95).

Zgodnie z art. 118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Stosownie do treści art. 120 § 1 kc bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Natomiast bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (art. 123 § 1 pkt 1 kc). Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie on na nowo.

Z materiału dowodowego wynika, iż powódka wezwała pozwaną do zapłaty pismem z dnia 30 stycznia 2015 r. w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania. Z potwierdzenia odbioru załączonego do akt sprawy wynika, że pozwanej doręczono wezwanie w dniu 13 lutego 2015 r. Pozew został wniesiony w dniu 09 kwietnia 2015 r. Zatem

uznać należy, iż roszczenie strony powodowej objęte niniejszym postępowaniem nie uległo przedawnieniu. Również mając na względzie okres, za jaki powód domaga się wynagrodzenia, to jest lata 2013-2014 stwierdzić należy, iż do przedawnienia roszczenia nie doszło. Wskazać należy jednocześnie, iż termin przedawnienia w sprawie niniejszej wynosi 10 lat.

W myśl art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc samoistny posiadacz w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z jego rzeczy. Przepis powyższy mocą art. 230 kc ma zastosowanie również do posiadacza zależnego w złej wierze. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy faktycznego wykonywania czynności na nieruchomości właściciela, a zatem uwzględnia się stan faktyczny, który rzeczywiście wystąpił (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 września 2015r. sygn. akt I ACa 450/15). Stąd dla uznania żądania zapłaty za zasadne, wymagało ustalenia, że pozwana była w okresie spornym posiadaczem gruntu, a jej posiadanie było w złej wierze. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r. sygn. akt I CSK 360/14 w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy, wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy niniejszej wskazać należy, iż sposób w jaki pozwana użytkowała garaż w okresie objętym sporem, odpowiada faktycznemu władztwu na rzeczy, w zakresie w jakim uprawnienie do korzystania z niego określa umowa najmu, dzierżawy lub inna umowa, uprawniająca do użytkowania nieruchomości. Pozwana użytkuje garaż jak najemca, stąd uznać należy, iż władztwo w tym zakresie określić należy jako posiadanie zależne.

Zdaniem Sądu po stronie pozwanej wystąpiła również zła wiara. Zgodnie z art. 48 kc z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Część składowa nieruchomości, jaką jest murowany garaż - nie może być w zasadzie przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, z wyjątkiem szczególnych przypadków, przewidzianych w ustawie, z których żaden tu nie zachodzi. Nie może istnieć taka sytuacja, że kto inny jest właścicielem rzeczy (w danym wypadku - gruntu), a kto inny jej części składowej (garażu). Część składowa dzieli losy całości, do której należy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1965 r. sygn. akt III CR 23/65).

Bezspornym jest, że po wybudowaniu garażu pozwana nie zawierała z właścicielem gruntu żadnej umowy, która stanowić miała jej podstawę do zajmowania gruntu. Miała świadomość, że własność nieruchomości, na której garaż został posadowiony, należy do Skarbu Państwa, a następnie do Gminy. Niejednokrotnie zwracała się o uregulowanie kwestii uprawnień do gruntu, na którym garaż został zbudowany. Powyższe potwierdza to, że pozwana wiedziała, że właścicielem garażu jest Gmina, natomiast jej uprawnienie do korzystania z garażu nie zostało określone. Z tego też względu należało przyjąć, że posiadanie pozwanej było posiadaniem w złej wierze. Powyższe prowadzi zaś do wniosku, że pozwana zobowiązana jest do zapłaty wynagrodzenia na podstawie art.224§2 kc i 225 kc w zw. z art.230 kc.

Słusznie wskazała strona powodowa, że właścicielowi z tytułu bezumownego korzystania z jego mienia należy się wynagrodzenie, odpowiadające kwocie, jaką właściciel mógłby uzyskać za korzystanie z gruntu, gdyby oddał rzecz do korzystania na podstawie umowy. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 września 2015 r. sygn. akt VI ACa 1575/13 zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, jakkolwiek szkodę, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść, czy efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Pozwana powoływała się na uchwałę XLII /1508/05 Rady Miasta G. z dnia 29 września 2005r. w sprawie zasad gospodarowania garażami i pobierania opłat, natomiast powodowa Gmina na uchwałę nr XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r. Zważyć należy, iż uchwała wskazana przez pozwaną jest

późniejsza, a nadto dotyczy wprost garaży, stąd, zdaniem Sądu, to ona znajduje zastosowanie w sprawie. Nie oznacza to jednak, że wysokość stawki wskazana przez pozwaną w kwocie 3,20 zł za 1 m² garażu jest właściwa. W § 6 p.7 i 8 uchwały przewidziano bowiem tryb zmiany przewidzianej w niej wysokości, przekazując jej ustalanie do kompetencji prezydenta. W myśl p.8 wysokość miesięcznych stawek bazowych czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej garażu w kolejnych latach ustalana będzie przez Prezydenta Miasta G. z uwzględnieniem postanowień ust.7. W tym miejscu wskazać należy na treść zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 30.12.2011r., z którego §1 ust.3 p.2 wynika, że na 2012 rok nowa stawka bazowa czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej garażu wynosi 10,13 zł. W przypadku pozwanej miesięcznie stawka wynosi zatem 182,34 zł miesięcznie. Taką zatem kwotę Sąd uznał za zasadną w wymiarze miesięcznym. Za okres objęty pozwem wynagrodzenie wynosi zatem 3.252,66 zł. Taką też kwotę, na mocy art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc i art. 230 kc Sąd zasądził na rzecz powodowej Gminy, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 kc. W kwestii odsetek Sąd miał na względzie to, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, ma charakter bezterminowy. Wynagrodzenie to obejmuje cały okres, przez który posiadacz konkretną rzecz posiadał, nie dzieli się przy tym tej należności na świadczenia okresowe, lecz wynagrodzenie to jest należnością jednorazową za cały okres korzystania. Zobowiązany do świadczenia winien je spełnić niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Powódka nie wykazała, by wzywała pozwaną do zapłaty wcześniej niż pismem z dnia 30 stycznia 2015 r., które zostało odebrane przez pozwaną w dniu 13 lutego 2015 r. W wezwaniu powódka określiła termin 7 dni na zapłatę zaległości. W związku z tym, że pozwana – mimo wezwania - nie zapłaciła powódce, Sąd uznał, że powódka zasadnie żądać odsetek może od dnia 21 lutego 2015 r., czyli następnego dnia po upływie 7 dni od doręczenia wezwania.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił, z przytoczonych wyżej względów uznawszy sposób naliczenia odsetek przez powoda za wadliwy.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu, stosownie do treści art. 98 kpc w zw. z art. 99 kpc i 100 kpc, mając na względzie wynik postępowania. Powódka dochodziła od pozwanej łącznie 3.573,99 zł. Powództwo uwzględniono natomiast do wysokości 3.252,66 zł. W związku z tym powódka wygrała postępowanie w 91 %. Z tego względu Sąd w pkt III wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 708,89 zł (779 zł x 91 %) tytułem zwrotu kosztów postępowania, odpowiednio do udziału w kosztach procesu. Na koszty postępowania po stronie powódki składały się kwoty bowiem: opłaty od pozwu – 179 zł, wysokość kosztów zastępstwa procesowego dla pełnomocnika procesowego powodów w wysokości jednokrotnej stawki minimalnej Sąd ustalił na mocy § 6 pkt 3 w zw. z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielanej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 roku Nr 490) wysokości 600 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)