

Sygn. akt I C 2053/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Tadeusz Radziwon

Protokolant: Ewa Trusiak

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.**

przeciwko **A. P.**

o zapłatę

I. Oddala powództwo.

II. Zasądza od powoda (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz pozwanego A. P. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia

Sygn. akt I C 2053/14

UZASADNIENIE

Powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. po ostatecznym sprecyzowaniu podstawy prawnej powództwa (k.48-49,81-84) wystąpił przeciwko pozwanemu A. P. o zapłatę kwoty 1991,78 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (k.58v.) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda położonej w obrębie K. oznaczonej numerami geodezyjnymi (...). Wniósł również o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych. W uzasadnieniu zgłoszonego roszczenia podniósł (k.48-49,81-84), iż pozwany w ramach zawartej przez strony umowy z dnia 16 czerwca 2010 roku był zobowiązany między innymi do rozbiórki zakupionych od powoda budynków oraz uporządkowania na własny koszt terenu nieruchomości po przeprowadzeniu robót rozbiórkowych. Pomimo upływu określonego umową terminu pozwany nie wywiązał się z obowiązku przekazania nieruchomości powodowi po uprzednim wykonaniu prac porządkowych i dopiero po kilkakrotnym przesunięciu za zgodą powoda terminu ich wykonania, pozwany w dniu 06 września 2012 roku uprzętnął teren nieruchomości. Powód wyjaśnił, „że pozwany został obciążony należnościami na podstawie art.224 i 225 Kodeksu cywilnego, ponieważ pomimo wyznaczenia przez powoda terminu do zakończenia prac, nie dokonał tego i uprzętnął teren dopiero po licznych interwencjach ze strony powodowej” (k48 v.)

Sąd Rejonowy L. Z.w L.VI Wydział Cywilny do którego pozew został pierwotnie skierowany wydał w dniu 27 czerwca 2014 roku nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym. Przedmiotowym orzeczeniem o sygnaturze

(...)uwzględniono powództwo w całości i obciążono pozwanego obowiązkiem poniesienia kosztów procesu (dowód: nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym (...), k.7).

Z uwagi na skuteczne wniesienie sprzeciwu przez pozwanego powyższy Sąd postanowieniem z dnia 08 października 2014 roku przekazał przedmiotową sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w B.(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego L. Z.w L. VI Wydział Cywilny, k.44).

W złożonym sprzeciwie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych (k.18). W uzasadnieniu sprzeciwu, pismach procesowych i wyjaśnieniach informacyjnych (k.18-20,94-95,100-100v.) wskazano, iż powód bezpodstawnie domaga się od pozwanego zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Powołując się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 marca 2014 roku (Sygn. akt ACa 816/13) pozwany zaznaczył, iż „art.224 i następne k.c. mają zastosowanie jedynie do stosunków bezumownych, czyli takich gdy bez porozumienia zainteresowanych doszło do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znalazła się w posiadaniu innej osoby. Przepisy te nie mają zastosowania wtedy, gdy do korzystanie z rzeczy przez inną osobę, aniżeli właściciel dochodzi na podstawie porozumienia tej osoby z właścicielem. W takim wypadku o rozliczeniach decyduje wyraźna treść umowy”. Pozwany wskazał, że w okresie za który powód naliczył wynagrodzenie korzystał z nieruchomości w oparciu o umowę stron, co świadczy o niezasadności zgłoszonego roszczenia. Zakwestionował przy tym zarówno podstawę, jak i sposób wyliczenia przez powoda wysokości dochodzonego roszczenia. Podał, iż powód w piśmie z dnia 26 listopada 2012 roku (k.34) stwierdził, iż wynagrodzenie zostało wyliczone „na podstawie przemnożenia wskazanej przez Rejon w B. powierzchni terenu jaki nie został uporządkowany oraz stawki opierającej się na kalkulacji kosztów powiększonej zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami stosowanymi przy bezumownym zajmowaniu terenu”. Zaznaczył, że powód nie wyjaśnił jakie wskaźniki i jaka kalkulacja kosztów posłużyły do ustalenia stawki wynagrodzenia. Podkreślił, iż na podstawie powyższych ogólnych twierdzeń powoda nie jest możliwa jakakolwiek kontrola prawidłowości wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zdaniem pozwanego potwierdza to dodatkowo fakt, że w piśmie z dnia 24 lutego 2012 roku (k.35) powód przyznał, iż „trudno dokładnie określić teren podlegający przekazaniu (...) dlatego proponuje się przyjąć zajętość terenu orientacyjnie dla lokalizacji (...) W. - teren około 400m² (nie zlikwidowany budynek gospodarczy)”. Nadmienił przy tym, że ewentualna wysokość wynagrodzenia jest uzależniona od cen występujących na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju i winna być przez powoda jednoznacznie sprecyzowana, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca. Ponadto pozwany powołując się na dyspozycję art.229§1k.c. podniósł zarzut przedawnienia się dochodzonego przez powoda roszczenia.

Sąd ustalił i zważył, co następuje

W sprawie bezspornym było, iż na mocy umowy numer (...) z dnia 16 czerwca 2010 roku powód sprzedał pozwanemu budynki o numerze inwentarzowym (...) posadowione na nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) położonej w obrębie miejscowości K. w Powiecie (...). Zgodnie z §2 pkt.1 i §5 pkt.1 umowy pozwany zobowiązał się do zabrania przedmiotu sprzedaży z gruntu powoda i do uporządkowania terenu po robotach rozbiórkowych własnym kosztem i staraniem, w terminie trzech miesięcy od dnia wydania przedmiotu umowy pozwanemu. Po wykonaniu robót rozbiórkowych strony zgodnie z §3 pkt.1 umowy zobowiązały się do sporządzenia protokołu z wykonanych robót i uporządkowania terenu. W przedmiotowej umowie strony nie zastrzegły kar umownych na wypadek zaistnienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy (dowód: umowa numer (...) z dnia 16 czerwca 2010 roku,k.60-61). Strony nie kwestionowały okoliczności, iż pozwany nie wywiązał się w terminie z przewidzianego umową obowiązku uporządkowania terenu nieruchomości powoda. Jak wynika z pism powoda z dnia 11 lipca 2011 roku i 14 września 2011 roku powód dokonał prolongaty terminu zakończenia prac rozbiórkowych i wyznaczał pozwanemu terminy przekazania uporządkowanego terenu nieruchomości na 16 sierpnia 2011 roku, a następnie 18 września 2011 roku (dowód: pismo powoda k.23,85). Z uwagi na brak przekazania nieruchomości, powód pismem z dnia 20 marca 2012 roku wyznaczył pozwanemu ostateczny termin uporządkowania terenu nieruchomości na dzień 06 kwietnia 2012 roku oraz poinformował pozwanego, iż w przypadku nie przekazania terenu protokołem

zdawczo- odbiorczym w wyznaczonym terminie zostanie on obciążony karą umowną w wysokości 196,80 złotych miesięcznie począwszy od dnia 19 września 2011 roku (dowód: pismo powoda k.88). Następnie na wniosek pozwanego powód ponownie przesunął ostateczny termin przekazania nieruchomości na dzień 28 września 2012 roku zaznaczając jednocześnie, iż kara umowna będzie naliczana do dnia przekazania uporządkowanego terenu protokołem zdawczo - odbiorczym (dowód: pismo powoda k.89). Ostatecznie pozwany 06 września 2012 roku dokonał uporządkowania terenu, zaś nieruchomość została przekazana powodowi protokołem zdawczo - odbiorczym w dniu 28 września 2012 roku (dowód: pismo powoda k.90, protokół zdawczo-odbiorczy k.25).

Z tytułu kar umownych powód wystawił pozwanemu w dniach 01 sierpnia 2012 roku, 06 września 2012 roku i 05 października 2012 roku trzy noty obciążeniowe opiewające na kwoty 2046,72 złote, 196,80 złotych i 32,80 złotych (dowód: noty księgowe (...), k.26-28).

W ocenie Sądu mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne zgłoszone w sprawie powództwo należało uznać za niezasadne.

Nie ulega wątpliwości, iż z uwagi na brak zastrzeżenia w umowie stron możliwości naliczenia kar umownych na wypadek powstania szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy (art.483§1k.c.) powód całkowicie bezpodstawnie dokonywał naliczenia należności z tego tytułu i wzywał pozwanego do ich zapłaty. Równie nieskuteczne jest w ocenie Sądu powołanie się przez powoda na dyspozycje art.224 i następne k.c i usiłowanie wykazania w realiach rozpoznawanej sprawy, że zaistniały przesłanki do uznania, iż pozwany jako posiadacz nieruchomości bez tytułu prawnego był obowiązany do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 224k.c. i art. 225 k.c. do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy zobowiązany jest posiadacz samoistny w złej wierze oraz posiadacz samoistny w dobrej wierze od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Wyłącznym źródłem i przyczyną powstania powyższego roszczenia uzupełniającego właściciela jest samoistne posiadanie cudzej rzeczy, wykraczające poza jakiegokolwiek stosunki umowne pomiędzy właścicielem a posiadaczem.

W ocenie Sądu z przedstawionego powyżej materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż na skutek zgodnych oświadczeń stron doszło do modyfikacji treści łączącego pierwotnie strony zobowiązania umownego w zakresie określenia terminu przekazania powodowi uporządkowanej po pracach rozbiórkowych nieruchomości. Wymaga podkreślenia, że umowa z dnia 16 czerwca 2010 roku nie zawierała żadnych zastrzeżeń odnośnie dopuszczalności i formy jej aneksowania, a zatem należało uznać, iż strony nie przewidziały żadnych ograniczeń w tym zakresie. Z pisma powoda z dnia 20 września 2012 roku (k.89) jednoznacznie wynika, iż wyraził on zgodę na przesunięcie pozwanemu terminu do przekazania nieruchomości protokołem zdawczo - odbiorczym na dzień 28 września 2012 roku. Powyższe skutkowało kolejnym wydłużeniem czasu trwania stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami, a zatem nie sposób przyjąć, iż w okresie za który naliczono dochodzoną pozwem należność pozwany posiadał nieruchomość powoda bez tytułu prawnego.

Okoliczność, iż pozwany zgodnie z umową był uprawniony do posiadania nieruchomości do dnia jej wydania powodowi wyłączała możliwość uwzględnienia powództwa w oparciu o art.224 i następne k.c.

Należy również zaznaczyć, że nawet w przypadku zaakceptowania dopuszczalności zastosowania w sprawie zgłoszonej przez powoda podstawy prawnej roszczenia, powództwo na niej oparte nie podlegałoby uwzględnieniu z uwag na skutecznie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia.

Zgodnie z art.229§1k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (...) przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (...).

Mając na uwadze, iż do wydania nieruchomości powodowi ostatecznie doszło 28 września 2012 roku nie ulega wątpliwości, iż powództwo wniesione do Sądu w dniu 23 czerwca 2014 roku obejmowało roszczenie już przedawnione, a zatem zgodnie z art.117§2 k.c. powód nie mógłby się skutecznie domagać jego zaspokojenia.

Wymaga ponadto podkreślenia, że ciężar wykazania podstawy i wysokości należnego wynagrodzenia spoczywał zgodnie z art.6 k.c. na stronie powodowej, która winna w drodze realizacji obowiązku przewidzianego w dyspozycji art.232k.p.c. udowodnić w procesie, iż dochodzone roszczenie pieniężne odpowiada wynagrodzeniu o jakim mowa w art. art.224 i następne k.c. Tymczasem z treści pism powoda (k.34,35) wynika, że obliczył on wysokość wynagrodzenia orientacyjnie bez jednoznacznego ustalenia obszaru nieruchomości zajętej przez pozwanego, a zatem bez uwzględnienia zakresu ingerencji pozwanego w treść prawa własności powoda.

Wymaga podkreślenia, iż w przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może być mowy o dowolnym przyjęciu podstaw do ustalenia jego wysokości. Wynagrodzenie to musi być zindywidualizowane i dostosowane do warunków konkretnej nieruchomości. Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 maja 2013 roku (V ACA92/13, LEX Nr. 1356527) wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że pozwany zasadnie wywodził, iż powód wbrew obowiązkowi przewidzianemu w art. 6 k.c. nie potrafił jednoznacznie wyjaśnić sposobu naliczenia wysokości dochodzonego roszczenia, które początkowo błędnie określał jako należność z tytułu kary umownej.

Mając na uwadze powyższe Sąd w oparciu o treść umowy stron oraz dyspozycję art.224 i następne k.c w zw. z art.6 k.c. orzekł o oddaleniu powództwa w całości.

Kosztami stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98§ 1 k.p.c. obciążono w całości powoda. Wysokość należnych pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego orzeczono na podstawie § 6 pkt.3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U.2002, nr 163, poz.1349 z póź. zm.)

Sędzia