Sygnatura akt XII C 482/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 7 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Hanna Ratajczak

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa Miasta P.

przeciwko A. Z.

- o zapłatę

I. Powództwo oddala;

II. Kosztami postępowania obciąża powoda i wobec powyższego zasadza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7217zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/SSO Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 08 stycznia 2016 roku (k. 1) powód Miasto P. wniosło o zasądzenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym od pozwanego A. Z. na rzecz powoda kwoty 91.675 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w okresie od 01 stycznia 2012 roku do 30 kwietnia 2015 roku był oraz jest nadal właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb W., arkusz mapy 36, działki nr (...). Pozwany korzystał z wymienionych działek na cel parkingowy i z tego tytułu powód domaga się zasądzenia od pozwanego za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku kwoty 31.845 zł oraz za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku kwoty 28.950 zł oraz za okres od 01 stycznia 2014 roku do 30 kwietnia 2015 roku kwotę 30.880 zł, łącznie 91.675 zł. Powód również wskazał, że pozwany jest profesjonalistą prowadzącym działalność gospodarczą i musiał mieć świadomość, iż korzysta z gruntu nie objętego umowami dzierżawy z dnia 04 maja 2004 roku nr (...) i nr (...) zawartymi z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) albowiem z samej treści umowy oraz załączników wynika jakie działki są przedmiotem tych umów.

W dniu 08 lutego 2016 roku (k. 89) referendarz sądowym wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanemu A. Z. aby zapłacił stronie powodowej kwotę 91.675 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 27 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 6.546 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia niniejszego nakazu, albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

W dniu 07 marca 2016 roku pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 08 lutego 2016 roku (k. 95). W treści pisma pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że prowadził parking w P. na osiedlu (...), na podstawie umowy zawartej z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w P.. Teren parkingu został oddany w użytkowanie przez Spółdzielnię po wygraniu przez pozwanego aukcji na dzierżawę gruntu stanowiącego urządzony, gotowy parking. Na oddanym w dzierżawę terenie wcześniej też był prowadzony parking. Nadto pozwany wskazał, że żaden egzemplarz umowy nie został mu wydany. Po otrzymaniu pisma od powoda, informującego o wykorzystywaniu terenu miasta, pozwany pozyskał z (...) kserokopię umowy dzierżawy z dnia 04 maja 2004 roku. Gdyby pozwany miał wiedzę, że część oddanych mu gruntów należy do powoda nie zdecydowałby się na prowadzenie parkingu, albowiem nie byłoby to uzasadnione ekonomicznie. Pozwany od momentu kiedy powziął informację, że część gruntów stanowi własność Miasta P., począwszy od listopada 2014 roku opuścił grunt należący do powoda i nie był na nim prowadzony parking. Umowa dzierżawy zakończyła się w dniu 30 kwietnia 2015 roku.

W odpowiedzi na sprzeciw powód w piśmie procesowym z dnia 21 marca 2016 roku (k. 106) podtrzymał dotychczasowe stanowisko procesowe zwarte w pozwie.

W treści pisma powód wskazał, że pozwany musiał mieć świadomość, iż korzysta z gruntu nieobjętego umowami dzierżawy z dnia 04 maja 2004 roku zawartymi z (...) albowiem z samej treści umowy i załączników graficznych wynika, jakie działki są przedmiotem umów.

W piśmie procesowym z dnia 04 sierpnia 2016 roku (k. 242) pozwany podtrzymał swoje stanowisko procesowe oraz na podstawie art. 84 k.c. wniósł o zawiadomienie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o toczącym się procesie oraz wezwanie jej do wzięcia udziału w sprawie.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił co następuje:

Pozwany A. Z. przystąpił do aukcji organizowanej przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) dotyczącą dzierżawy gruntów z przeznaczeniem pod parking, którą wygrał. W dniu 04 maja 2004 roku pozwany podpisał z (...) umowy dzierżawy o numerach (...).

Przed przystąpieniem do aukcji jej uczestnikom wydawano materiały celem zapoznania się z przedmiotem dzierżawy co było możliwe min. poprzez wizję terenu oraz warunkami aukcji. Wówczas każdy parking był ogrodzony siatką jako jedna całość. Na przedmiotowym parkingu nie było fizycznych rozgraniczeń, odzwierciedlających przebieg linii dzielącej grunty pozostające w użytkowaniu wieczystym spółdzielni od terenów prywatnych tj. działek o numerach (...). Dla przeciętnego uczestnika aukcji, po przeprowadzeniu wizji oczywistym było, że przedmiotem aukcji był fizycznie wydzielony parking.

W treści umowy zawartej przez A. Z. i (...) wydzierżawiająca oświadczyła, że jest użytkownikiem wieczystym lub użytkuje nieruchomości położone w P. na osiedlu (...), o oznaczeniach geodezyjnych: obręb W., arkusz 36 części działek (...). Dzierżawca wziął w dzierżawę grunt położony na w/w działkach z przeznaczeniem na tymczasowy parking dla samochodów osobowych i motocykli oraz zobowiązał się do ponoszenia miesięcznego czynszu dzierżawnego tj. 2,10 zł za 1 metr kwadratowy plus podatek VAT (umowa nr (...)).

W dniu 04 maja 2004 roku pozwany ***przejął grunt w dzierżawę*** o powierzchni 2011 m^2 położony na osiedlu (...) w pobliżu budynku (...) o oznaczeniach geodezyjnych: obręb W., arkusz mapy 36, części działek nr (...). ***Przekazany teren był opłotowany siatką*** o długości 306,08 mb z 2 bramami wjazdowymi, z 2 budkami parkingowymi oraz nawierzchnią utwardzoną (asfalt).

W kolejnej umowie wydzierżawiająca oświadczyła, że jest użytkownikiem wieczystym lub użytkuje nieruchomości położone w P. na osiedlu (...), o oznaczeniach geodezyjnych: obręb W., arkusz mapy36, działki nr (...). Dzierżawca wziął w dzierżawę grunt położony na w/w działkach z przeznaczeniem na tymczasowy parking dla samochodów osobowych

i motocykli oraz zobowiązał się do ponoszenia miesięcznego czynszu dzierżawnego tj. 2,10 zł za 1 metr kwadratowy plus podatek VAT (umowa nr (...)).

W dniu 04 maja 2004 roku pozwany ***przejął grunt w dzierżawę*** o powierzchni 4841 m^2 położony na osiedlu (...) między budynkami (...), o oznaczeniach geodezyjnych: obręb W., arkusz mapy 36, części działek nr (...). ***Przekazany teren był opłotowany siatką*** o długości 315 mb z 1 bramą wjazdową, z 1 budką parkingową oraz nawierzchnią utwardzoną (szlaka żużlowa).

Warunkiem podpisania umów było zobowiązanie się pozwanego do wykupienia ruchomości znajdujących się na terenie parkingów w postaci 3 budek wartowniczych, 3 parkanów z siatki wraz z bramami za łączna kwotę 17.500 zł, a nadto do wykupienia wierzytelności za łączna kwotę 158.744, 22 zł, który to warunek został przez pozwanego spełniony.

Dowód: umowa dzierżawy nr (...) z dnia 04 maja 2004 roku wraz z załącznikami (k. 160- 166), umowa dzierżawy z dnia 04 maja 2004 nr (...) wraz z załącznikami (k. 207-213), protokół z aukcji (k215), oświadczenie z dnia 20 kwietnia 2004 roku- załącznik nr 4 (k. 216), kopia istotnych warunków aukcji (k. 218-219), protokół przekazania terenu pod dzierżawę- załącznik nr 2 (k. 166), protokół przekazania terenu pod dzierżawę- załącznik nr 2 (k. 213), zeznania świadka J. J. (k. 130-130 verte), zeznania świadka M. Ś. (transkrypcja k. 308-322), zeznania świadka L. D. (k. 131), zeznania świadka M. M. (k. 131- 131verte), zeznania świadka J. K. (transkrypcja k.322-327), świadek M. Ż. (k. 297-297verte), zeznania świadka J. M. (e-protokół z dnia 16 marca 2017 rojku (k 304), zeznania pozwanego (transkrypcja k. 338-361)

Pozwany po przejęciu gruntów prowadził na nich dwa parkingi zgodnie z przeznaczeniem. Z uwagi na niepełne obłożenie i względy finansowe postanowił zrezygnować z części dzierżawionych gruntów i zrezygnował z parkingu numer 1. A. Z. pismem z dnia 04 sierpnia 2006 roku poinformował Administrację Osiedla (...), że rezygnuje z części dzierżawy tj. gruntu o powierzchni 792 m^2 z dniem 10 sierpnia 2006r, nadto zobowiązując się do usunięcia w tym terminie wszystkich ruchomości własnych tj. ogrodzenia wraz z budką parkingową (stosowanie do postanowień zawartej umowy). W dniu 11 sierpnia 2006 roku pozwany zdał teren położony na Osiedlu (...) przy budynku nr (...) działka (...). W dalszych latach prowadzenia działalności z uwagi na względy ekonomiczne pozwany zrezygnował z dzierżawy kolejnych części gruntu. W dniu 01 czerwca 2012 roku pozwany zdał (...) teren położony w P. na Osiedlu (...) działki nr (...) o powierzchni 1603 m^2.

Dowód: Pismo z dnia 04 sierpnia 206 roku (k. 214), Protokół zdawczo odbiorczy (k. 156) Protokół zdawczo odbiorczy z dnia 01 czerwca 2012 roku (k. 186), zeznania świadka J. J. (k. 130-130 verte), świadek M. Ż. (k. 297-297verte), zeznania świadka J. C. (k. 298- 298 verte),

Przedmiotowe umowy dzierżawy były kilkukrotnie zmieniane aneksami do umowy, dotyczyły one min. zmiany wysokości stawki za dzierżawę terenu, nazwy Spółdzielni, zmiany wysokości stawki VAT, zmian treści poszczególnych punktów umowy lub ich skreśleń, przedłużenia okresu trwania umowy.

Dowód: aneksy do umowy (k. 149-150, 152-155, 157-129, 168-169, 171, 173-174, 176,, 178-179, 181, 183-184, 187, 189, 191-192, 194-197, 199, 201-202, 204-206)

Przez lata pozwany użytkował wydzierżawione i wydane grunty, w tym część spornych działek nr (...). Powód nie zgłosił się jako prawowity właściciel tych działek, nie żądał od pozwanego uiszczania dodatkowej dzierżawy, nie domagał się też zaprzestania prowadzenia działalności przez pozwanego, nadto ***Spółdzielnia wydając parking jako całość, zorganizowany i ogrodzony, stanowiący fizycznie jedną całość gospodarczą, nie informowała, że przekazuje grunt, do którego w części nie włada tytułem prawnym, a pozwany jest narażony na konsekwencje finansowe, lub winien to uregulować w jakikolwiek inny sposób z prawowitym właścicielem.*** Pozwany pozostawał przez lata w przekonaniu, że zawarta z (...) umowa uprawnia go do korzystania z gruntu w całości wydanego przez wydzierżawiającą.

Miasto P. swoje roszczenia zgłosiło dopiero po przeprowadzeniu wizji lokalnej przedmiotowego parkingu, ustalając posadowienie parkingu względem spornych działek. Powód skierował do pozwanego pismo z dnia 06 października 2014 roku, z informacją, że na części działek nr (...), których jest właścicielem, znajduje się parking strzeżony, Miastu P. przysługuje odszkodowanie za korzystanie z jego własności, w związku z czym pozwany został wezwany do złożenia wyjaśnień na piśmie w terminie 14 dni, za czyją zgodą, od kiedy oraz na jakiej podstawie korzysta z przedmiotowego gruntu. W odpowiedzi na pismo J. M. jako przedstawiciel pozwanego spotkał się w dniu 20 października 2014 roku z przedstawicielami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P., na którym przedstawił okoliczności zawarcia umowy oraz jej kopię, pobraną wcześniej w spółdzielni.

Dowód: kopia notatki służbowej z dnia 20 października 2014 roku (k. 51), kopia pisma z dnia 06 października 2014 roku (k. 64), zeznania świadka L. D. (k. 131), zeznania świadka M. M. (k. 131- 131verte), świadek M. Ż. (k. 297-297verte), zeznania świadka J. C. (k. 298- 298 verte), zeznania świadka J. M. (e-protokół z dnia 16 marca 2017 rojku (k 304), zeznania pozwanego (transkrypcja k. 338-361), zeznania pozwanego (transkrypcja k. 338-361) , mapa (k. 165)

Pozwany chcąc uregulować kwestię zajmowanych przez siebie gruntów zwrócił się do powoda o podanie warunków dzierżawy. Po zapoznaniu się z nimi rozpoczął rozmowy ze Spółdzielnią o obniżenie stawki czynszu, było to konieczne aby parking przynosił zysk, ale do porozumienia nie doszło. Pozwany pismem z dnia 30 grudnia 2014 roku w związku z brakiem porozumienia z Radą Osiedla co do wysokości stawki dzierżawy wypowiedział umowę najmu parkingu położonego na Osiedlu (...). Jednocześnie zaprzestał korzystania z części parkingu położonego na działkach o numerach (...) oraz informował osoby tam parkujące, że czynią to na własną odpowiedzialność.

Dowód: Wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 30 grudnia 2014 roku (k. 148), zeznania świadka J. C. (k. 298- 298 verte), zeznania pozwanego (transkrypcja k. 338-361)

W związku z powyższym pozwany wnosił kilkukrotnie o skrócenie terminu wypowiedzenia, albowiem nie korzystając z części należącej do Miasta utrzymanie parkingu okazało się dla pozwanego nieopłacalne. Nadto wnosił o obniżenie stawki dzierżawy na okres wypowiedzenia oraz zaproponował wykupienie poczynionych nakładów. Spółdzielnia nie przychyliła się do wniosku pozowanego i skierowała pismo informujące, min. że termin wypowiedzenia przypada na dzień 30 kwietnia 2015 roku. Po tej dacie pozwany nie prowadził już działalności na przedmiotowych działkach, usunął wszystkie ruchomości, a w dniu 15 maja 2015 roku pozwany przekazał Spółdzielni teren położony na Osiedlu (...) na części działki nr (...) arkusz mapy 36, obręb W. o powierzchni 1219 m^2

W dniu 25 maja 2015 roku została przez powoda przeprowadzona wizja lokalna, która potwierdziła, że pozwany zaprzestał prowadzenia parkingu i działał on do 30 kwietnia 2015 roku.

Dowód: Pismo z dnia 25 lutego 2015 roku (k. 145), pismo z dnia 29 stycznia 2015 roku (k. 146), Pismo powoda z dnia 26 stycznia 2015 ro9ku (k. 147), kopia notatki służbowej z wizji terenowej (k. 20), Informacją z dnia 009 kwietnia 2015 roku 9k. 21), dokumentacja fotograficzna (k. 23- 26), zeznania świadka L. D. (k. 131), zeznania świadka M. M. (k. 131- 131verte), Protokół zdawczo- odbiorczy z dnia 15 maja 2015 roku wraz z załącznikiem (k.142- 143), świadek M. Ż. (k. 297-297verte), zeznania świadka J. C. (k. 298- 298 verte), zeznania świadka J. M. (e-protokół z dnia 16 marca 2017 rojku (k 304), zeznania pozwanego (transkrypcja k. 338-361)

Następczo, po zgłoszeniu żądania Miasta P. o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowych działek o numerach (...) i w efekcie wypowiedzeniu umowy dzierżawy przez A. Z., (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zwróciła się do Urzędu Miasta P. Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o udzielenie informacji w sprawie warunków dzierżawy od Miasta P. utwardzonego gruntu położonego na Osiedlu (...) na części działek o oznaczeniach geodezyjnych (...) i (...) arkusz napy 36, obręb W., który sąsiaduje z gruntem będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

Dowód: kopia pisma z ni 04 lutego 2015 roku (k. 46), kopia pisma z dnia 25 marca 2015 roku (k. 36), zeznania świadka J. J. (k. 130-130 verte), zeznania pozwanego (transkrypcja k. 338-361)

Pismem z dnia 10 czerwca 2015 roku Miasto P. poinformowało, pozwanego, że nabyło nieodpłatnie z mocy prawa własność nieruchomości tj. działki nr (...) na podstawie prawomocnej decyzji Wojewody (...) nr (...) (...) z dnia 09 kwietnia 2008 roku oraz własność nieruchomości tj. działki nr (...) na podstawie prawomocnej decyzji Wojewody (...) nr(...).(...) z dnia 20 września 2011 roku. Pozwany korzystał z przedmiotowych nieruchomości bez tytułu prawnego, dlatego na podstawie art. 224 §2 w zw. z art. 225 k.c. Miastu P. przysługuje od pozwanego za użytkowanie nieruchomości odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu. W odpowiedzi pozwany w piśmie z dnia 22 czerwca 2015 roku wskazał, że w żadnym z warunków dzierżawy gotowego, urządzonego parkingu nie wskazano, że teren w jakiejkolwiek części nie należy do Spółdzielni, nadto gdyby taka okoliczność miała miejsce pozwany nie podjąłby decyzji o dzierżawie. Nadto wskazał, że roszczenia winny być skierowane do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Powód skierował do A. Z. pismem z dnia 16 września 2015 roku wezwanie do zapłaty kwoty 218.897 zł w terminie 7 dni, tytułem zapłaty zaległej należności z tytułu dzierżawy i korzystania z gruntu. Kwota ta do dnia wniesienia pozwu nie została uiszczona.

Dowód: wezwanie do zapłaty (k. 5) kopia pism z dnia 10 czerwca 2015 roku (k. 7-8), kopia pisma z dnia 22 czerwca 2015 roku (k. 14), kopia decyzji nr (...)(k. 69-70), kopia decyzji(...) (k. 72- 72 verte), zeznania świadka M. Ś. (transkrypcja k. 308-322), zeznania pozwanego (transkrypcja k. 338-361), akta księgi wieczystej nr (...), akta księgi wieczystej nr (...)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 §1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków L. D., J. J., M. M., M. Ś., J. K., M. K., M. Ż., J. C., J. M.. Jednakże zeznania części świadków okazały się mniej przydatne, albowiem świadkowie powoływali się na niewiedzę czy domniemania.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda. Jego zeznania korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. Pozwany zeznawał rzeczowo, spójnie i logicznie. Podawane fakty nie stały w sprzeczności z ustaleniami dokonanymi przez Sąd.

Nadto należy wskazać, że zeznania pozwanego i świadków nie były kluczowymi dowodami, Sąd dokonując ustaleń również opierał się na dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy oraz aktach ksiąg wieczystych.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny geodezji oraz wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości, albowiem uznał, że dowody te nie były konieczne do dokonania ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Dotychczas zgromadzony materiał dowodowy i dokonane ustalenia pozwoliły na wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia, a przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych prowadziłoby do przewlekłości postępowania.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W toku postępowania powód domagał się od A. Z. odszkodowania w kwocie 91.675 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty, za bezumowne korzystanie z części działek o numerach (...), położonych w P., obręb W., arkusz mapy 36.

Zgodnie z przepisem art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Prawo własności jest prawem bezwzględnym, jest to uprawnienie przypadające właścicielowi do korzystania z rzeczy z wyłączaniem osób trzecich, osoby te nie mogą czynić nic co w wykonaniu tego prawa przeszkadzałoby właścicielowi. Na wypadek naruszeń prawa własności ustawodawca przyznał właścicielowi ochronę (art. 222 § 1 i 2 k.c.).

Nadto 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. Natomiast zgodnie z art. 224 § 2 k.c. 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.

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 k.c. i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządem tych przepisów 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. Majątkowy interes właściciela wymaga bowiem uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy, w tym pobieranie jej pożytków. Z przepisów art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. wynika, że posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, wynagrodzenie to zaś pokrywa normalne zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania (podobnie jak dzieje się to przy najmie - por. art. 675 § 1 k.c.). Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż ich okresowej płatności nie przewiduje ustawa. Jest ono należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 kwietnia 2016 r., I ACa 107/16).

W przedmiotowej sprawie powód swoje roszczenie wywodzi na podstawie art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Bezspornym jest, że pozwany korzystał z parkingu, który w części znajdował się na działkach o numerach (...) będących własnością Miasta P., bez tytułu prawnego. Sporna była okoliczność czy pozwany znajdował się w dobrej wierze czy w złej.

Zgodnie art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, ***domniemywa się istnienie dobrej wiary.***

Zgodnie z obowiązującymi w procedurze cywilnej zasadami (art. 232 k.c., art. 6 k.c.) ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach. Ustawodawca w art. 6 k.c. określił reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

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 (art. 3 k.p.c.).

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne.

Ciężar obalenia domniemania istnienia dobrej wiary spoczywa na dochodzącym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 05 listopada 2010 roku, I CSK 3/10).

W myśl zatem ogólnych zasad ***na powodzie spoczywał ciężar obalenia domniemania dobrej wiary pozwanego.***

Domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.) może być dopiero obalone przez wykazanie, że stan faktyczny jest inny, niż domniemanie nakazuje uznawać, a zatem niezbędne jest przeprowadzenie dowodu przeciwieństwa. Poddanie w wątpliwość stanu dobrej wiary nie pozwala jeszcze nawet sądowi na dokonanie ustalenia innego niż nakazane domniemaniem ustalenie dobrej wiary. Domniemanie zawarte w art. 7 k.c. nakazuje zatem rozstrzygnąć na korzyść dobrej wiary sytuację, gdy zgromadzony i prawidłowo oceniony materiał dowodowy nie wystarcza do usunięcia niepewności co do dobrej lub złej wiary (wyrok Sądu Najwyższego- Izba Cywilna z dnia 15 lutego 2017 roku, II CSK 157/16).

W ocenie Sądu należy uznać, że pozwany pozostawał w dobrej wierze. Sąd twierdzenia powoda o wiedzy pozwanego co do bezprawnego korzystania z przedmiotowych działek uznał za niedowiedzione oraz twierdzenia, że informację taką pozwany winien posiąść po obejrzeniu mapy dotyczącej gruntów, na których był umieszczony parking.

Pozwany przystępując do aukcji mógł się zapoznać z dokumentacją, a nadto dokonać wizji lokalnej parkingów, będących przedmiotem aukcji. Świadkowie będący w tamtym czasie pracownikami spółdzielni lub członkami zarządu nie potrafili jednoznacznie odpowiedzieć co stanowiło tę dokumentację, czy pozwany zapoznał się z mapami, świadkowie jedynie domniemywali że tak powinno być.. Pozwany podnosi, że dokument taki z całą pewnością nie został mu udostępniony, z kolei z mapy dołączonej do akt, będącej złącznikiem do umowy wynika, że mapa została przedłożona pozwanemu (chociażby do podpisu), albowiem widnieje na niej pieczątka i podpis pozwanego (k. 165). Powyższa okoliczność dla wydania rozstrzygnięcia okazała się jednakże drugorzędna, albowiem najistotniejsze dla przedmiotowej sprawy były działania spółdzielni, które doprowadziły do powstania u pozwanego przekonania, że wydane mu parkingi obejmują grunty ogrodzone siatką, będące przedmiotem umów dzierżawy.

Spółdzielnia wydała pozwanemu przedmiotowe parkingi, przemilczano wówczas, kwestię własności działek nr (...). Mimo to pozwanemu zostały przez (...) wydane parkingi urządzone i ogrodzone siatką. Sąd nie uwzględnił twierdzeń jakoby pozwany winien powziąć wiedzę o bezprawnym korzystaniu z działek nr (...) na podstawie mapy będącej załącznikiem do umowy. Co miałoby dawać gwarancję posiadania przez niego wiedzy, że korzysta z tych części działek bez tytułu prawnego. Nadto jak wynika z orzecznictwa złej wiary posiadacza nieruchomości nie można wiązać wyłącznie z pozytywną wiedzą o każdoczesnym właścicielu nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny, z dnia 17 września 2013 r., I ACa 392/13).

Kwestia, że część przekazanych gruntów stanowi własność prywatną została przez Spółdzielnię w ocenie Sądu przemilczana. Spółdzielnia bowiem przekazała parking jako ogrodzoną całość, nie informując, że obejmuje on działki będące własnością osoby prywatnej i co więcej pobrała od pozwanego należności za ruchomości znajdujące się na gruncie które jak się później okazało nie były własnością Spółdzielni. Ogrodzenie parkingu jako całości stanowiło domniemanie, że teren stanowi całość gospodarczą. Pozwanemu nie pozostawało nic innego jak przyjęcie, że zostały mu wydane grunty, których dotyczyły zawarte umowy. Sad uznał, że w/w okoliczności przemawiają za pozostawaniem pozwanego w dobrej wierze.

Nadto należy wskazać, że po tym jak pozwany dowiedział się z pisma powoda o rzeczywistej sytuacji prawnej działek, podjął działania zmierzające do ustalenia warunków dzierżawy z Miastem, a następnie negocjował stawkę ze Spółdzielnią. Z uwagi na brak porozumienia zarówno z Miastem jak i Spółdzielnią, wobec niekorzystnego rachunku ekonomicznego pozwany wypowiedział umowę, a z części parkingu obejmującej działki nr (...) już wtedy nie korzystał. Należy domniemać, że takie działania podjąłby również wcześniej gdyby miał wiedzę, że Spółdzielnia wydała część działek bezprawnie. Nadto należy wskazać, że pozwany zrezygnował z dzierżawy parkingu numer 1, ponieważ nie było tak dużego zainteresowania, aby prowadzić działalność na dwóch parkingach. Gdyby pozwany wiedział, że płacona

dotąd dzierżawa za parkingu numer 2 nie dotyczy całości, zrezygnowałby wówczas z tego parkingu, nie narażając się na kolejne koszty. Pozwany prowadząc działalność gospodarczą (parking) na celu miał osiąganie zysku.

W ocenie Sądu Spółdzielnia nie informowała pozwanego iż urządzony parking nie obejmuje tylko gruntów Spółdzielni i wydała mu parking jako całość albowiem sama nie miała wiedzy komu przysługuje prawo własności tych działek. Jeżeli Spółdzielnia wydała parking winna mieć wszystkie kwestie prawne dotyczące części spornych działek uregulowane. Sąd takie wnioski wyprowadził na podstawie pism (...) W. kierowanych do Miasta o ustalenie warunków dzierżawy. Gdyby Spółdzielnia miała wiedzę o stanie prawnym działek podjęłaby te kroki wcześniej i nie podejmowałby ich dopiero teraz, kiedy Miasto P. zgłosiło swoje roszczenie względem A. Z.. Jeżeli Spółdzielnia nie miała wiedzy o stanie prawnym działek, takiej wiedzy nie mógł mieć też pozwany. Nadto nikt go nie poinformował, że włada gruntami bez tytułu prawnego.

Działania Spółdzielni wprowadziły A. Z. w błąd. W ocenie Sądu pozwany pozostawał w dobrej wierze, nie miał wiedzy o tym, że wydany parking obejmuje nie tylko grunty objęte dzierżawą. Po pierwsze Spółdzielnia wydała parking w tym grunty będące własnością Miasta P., całość była ogrodzona siatką, dla przeciętnego uczestnika aukcji, który dokonał wizji parkingu oczywistym było, że dzierżawa dotyczy całości. Nadto poprzednik pozwanego dzierżawił parking w takim samym kształcie, a pozwany był zobowiązany wykupić ruchomości. w tym zastane ogrodzenie i budki parkingowe.

Nadto sam powód nie informował A. Z. o tytule prawnym do działek, nie żądał zapłaty, nie zakazywał też prowadzenia działalności. Dopiero w drugiej połowie 2014 roku zostały podjęte przez powoda stosowne kroki.

Ponadto mając na względzie stan faktyczny niniejszej sprawy, wydanie orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu byłoby sprzeczne z zasadami słuszności i uczciwości w rozumieniu art. 5 k.c.. Zgodnie z jego treścią nie można czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zastosowanie klauzuli generalnej wskazanej w art. 5 k.c. jest uzasadnione w razie sprzeczności określonego zachowania z regułami moralnymi o charakterze imperatywnym - mającymi formę nakazów postępowania moralnie aprobowanego lub zakazów postępowania moralnie dezaprobowanego. Nie stanowią natomiast zasad współżycia społecznego reguły mające postać preferencji - wskazujące, jakie postępowanie można uznać za szczególnie godne uznania, którego jednak nie można wymagać w konkretnej sytuacji. Przez zasady współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c., należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania w stosunkach społecznych. Przy ustalaniu ich znaczenia można więc odwoływać się do takich powszechnie używanych i znanych pojęć, jak „zasady słuszności", „zasady uczciwego obrotu", „zasady uczciwości" czy „lojalności". Klauzula generalna musi być jednak wypełniona konkretną treścią, odnoszącą się do okoliczności sprawy rozpoznawanej przez sąd. Stwierdzenie, że powód nadużywa prawa podmiotowego, wymaga ustalenia okoliczności pozwalających skonkretyzować, które działania pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w stosunkach społecznych (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna, z dnia 23 marca 2017 r., V CSK 393/16).

Spółdzielnia przeprowadzała aukcję na grunty przeznaczone pod tymczasowy parking. Parking był urządzony, ogrodzony siatką, obejmował tereny Spółdzielni oraz tereny Miasta. Spółdzielnia przekazała parking, jak wynika z protokołu „przekazany teren jest opłotowany siatką". Być może spółdzielnia przekazała teren w sposób niewłaściwy, ale to nie pozwany winien ponosić konsekwencje tych działań. A. Z. był w dobrej wierze, że Spółdzielnia przekazuje cały teren do prowadzenia parkingu i korzystania. W ocenie Sądu (...) także nie miała świadomości, że cały teren nie jest przekazany jej w wieczyste użytkowanie, tym bardziej nie należałoby wymagać od przeciętnego obywatela takiej wiedzy. Pozwany w ocenie Sądu był posiadaczem w dobrej wierze, był przekonany, że w dzierżawę został przekazany grunt ogrodzony siatką. W ocenie Sądu to nie pozwany ponosi odpowiedzialność za zaistniałą sytuację i dlatego Sąd uznał, że powództwo należy oddalić.

Na podstawie wyżej powołanych przepisów, wobec faktu pozostawania pozwanego w dobrej wierze oraz na podstawie art. 5 k.c., 140 k.c. powództwo należało oddalić, o czym Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od powoda jako strony, która proces przegrała, na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł w tym 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, o czym orzeczono jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

SSO Hanna Ratajczak

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;

2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;

3. Za 14 dni lub z apelacją.

P. dnia 7 grudnia 2017 roku

SSO Hanna Ratajczak