

Sygn. akt I C 203/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy w Opocznie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Olejnik

Protokolant: Magdalena Domagała

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2021 roku w Opocznie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko E. S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego E. S. na rzecz powoda Gminy O. kwotę 7,97 (siedem 97/100) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powoda Gminy O. na rzecz pozwanego E. S. kwotę 917,00 (dziewięćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale podpis Sędziego

Za zgodność z oryginałem

świadczy Kierownik Sekretariatu

D. D.

Sąd Rejonowy w Opocznie stwierdza,

że niniejsze orzeczenie jest prawomocne

z dniem 27 stycznia 2022 roku.

O., dnia 20 lutego 2022 roku

Przewodnicząca I Wydziału Cywilnego

SSR Mirosława Makowska

Na oryginale podpis Sędziego

Za zgodność z

Sygn. akt I C 203/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 grudnia 2019 roku powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie od pozwanego E. S. kwoty 2.349,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu oraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że Gmina O. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina O., oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 0,0900 ha, którą pozwany ogroził wraz ze swoją sąsiednią działką i użytkuje bez żadnego tytułu prawnego. Pozwany występował do powódki z wnioskiem o sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na jego rzecz, jednak do dnia wniesienia pozwu do takiej transakcji nie doszło. W niniejszym postępowaniu powódka dochodzi należności za lata 2015 do 2017 wyliczonej na podstawie załącznika nr 1 pkt 4 do zarządzenia Burmistrza O. nr (...). Kwota żądania pozwu obejmuje 2.092,23 zł tytułem roszczenia głównego oraz 256,80 zł tytułem odsetek /pозew k. 3-6/.

Nakazem zapłaty z dnia 2 stycznia 2020 roku w sprawie o sygn. akt I Nc 1064/19, Sąd Rejonowy w Opocznie zasądził od pozwanego na rzecz powódki żądane kwoty /nakaz zapłaty k. 33/.

Skutecznie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniósł pozwany E. S. w dniu 6 lutego 2020 roku zaskarżając nakaz zapłaty w całości. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania z jego wniosku o zasiedzenie nieruchomości, której dotyczył pozew /sprzeciw k. 38/.

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy w Opocznie na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania zawisłego przed Sądem Rejonowym w Opocznie w sprawie sygn. akt I Ns 270/19. Postępowanie zostało podjęte postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2021 roku. /postanowienia k. 42, 43/.

Na rozprawie w dniu 22 października 2021 roku pełnomocnik powódki zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie kwoty 901 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwo, wskazując, iż kwota ta obejmuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do 23 lutego 2016 roku. W pozostałym zakresie cofnął powództwo. Pełnomocnik pozwanego nie wyraził zgody na cofnięcie powództwa, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanego od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. /protokół rozprawy k. 49/.

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 roku powódka popierała powództwo w zakresie kwoty 901 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wносиła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 roku pozwany uznał powództwo w części, tj. w zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1 stycznia do 23 lutego 2016 roku (54 dni) wyliczone w oparciu o pkt. 3 załącznika nr 1 do Zarządzenia Burmistrza O. nr (...), w pozostałym zakresie wniósł o oddalenie powództwa oraz stosunkowe rozdzielenie kosztów postępowania. Pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku /protokół rozprawy k. 68, płyta CD k. 69, 00.18.11, 00.21.55/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina O. była właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości K., obręb (...), gmina O., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,0900 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

/dowód: wydruk treści kw (...) – 9-16/.

Działka, o której mowa powyżej sąsiaduje z działką nr (...) o powierzchni 30,4844 ha należąca do E. S.. Stanowi wąski pas gruntu biegnący od drogi w głąb jego działki. Nieruchomość ta wraz z działką E. S. jest ogrodzona od sąsiedniej zabudowanej nieruchomości i wykorzystywana przez pozwanego na cele rolne. Obecnie rośnie tam trawa.

/dowód: wypis i wyrys k. 8-11 akt I Ns 270/19, zeznania świadka M. W. j. 67v, płyta CD k.69, 00.13.47/.

Pozwany pismem z dnia 29 stycznia 2018 roku wystąpił z wnioskiem do Gminy O. o odkupienie od powódki działki nr (...). Do transakcji nie doszło. Jednak w wyniku wniosku pracownicy Urzędu Gminy dokonali oględzin nieruchomości, stwierdzając, iż rzeczywiście działka nr (...) jest ogrodzona wraz z nieruchomością pozwanego i pozwany korzysta z niej bez żadnego tytułu prawnego. Wobec powyższego powódka dokonała wyliczenia opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wynagrodzenie to zostało wyliczone w oparciu z Zarządzenie Burmistrza O. Nr (...) z dnia 8 lutego 2018 roku w sprawie czynszów dzierżawnych za użytkowanie nieruchomości komunalnych położonych na terenie miasta i gminy O. oraz ustalania wysokości opłat za umieszczanie reklam na budynkach i terenach komunalnych nie będących pasami drogowymi i pkt 4 załącznika nr 1 do w/w zarządzenia. W załączniku nr 1, o którym mowa wyżej ustalono stawki czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące własność Gminy O.. Punkt czwarty załącznika określał wysokość stawki czynszu dzierżawnego za grunty dzierżawione na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej i stawka ta wynosiła 0,63 zł za 1 m² gruntu za rok.

/bezsporne, a nadto dowód: pismo k. 17, zarządzenie Burmistrza O. k.61-64, wezwanie do zapłaty k. 20, faktura VAT k. 22, zeznania świadka M. W. k. 67-67v, płyta CD k.69, 00.02.33/

Postanowieniem z dnia 5 maja 2021 roku Sąd Rejonowy w Opocznie w sprawie sygn. akt I Ns 270/19 stwierdził, że E. S. nabył przez zasiedzenie z dniem 24 lutego 2016 roku własność nieruchomości położonej w K., obręb (...), gmina O., powiat (...) województwo (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,0900 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie prowadzona jest księga wieczysta (...).

/dowód: postanowienie SR w Opocznie k. 145 akt I Ns 270/19/

E. S. zajmował bez tytułu prawnego, jako posiadacz nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) od czasu zakupu swojej nieruchomości od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w K. w roku 2000. Nie uiścił opłat za bezumowne korzystanie z powyższej nieruchomości naliczonych przez powódkę.

/bezsporne, a nadto dowód: uzasadnienie postanowienia SR w Opocznie k. 149-153 ak I Ns 270/19/

Sąd dokonując powyższych ustaleń faktycznych oparł się na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy oraz dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy tut. Sądu I Ns 270/19, których prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu oraz nie była przedmiotem zarzutu stron postępowania. Sąd również oparł się na zeznaniach świadka M. W., która jako pracownik Urzędu Miasta dokonywała oględzin przedmiotowej nieruchomości oraz dokonywała obliczeń należności od powoda. Świadek w sposób logiczny i spójny wyjaśniła dlaczego przyjęto stawkę z pkt. 4 załącznika do rozporządzenia, a także jak zagospodarowana jest nieruchomość (...).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady i w części co do wysokości.

Stosownie do art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. zarówno samoistny jak i zależny posiadacz cudzej rzeczy w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy. Wynagrodzenie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. nie stanowi świadczenia o charakterze odszkodowawczym, nie jest uzależnione od wykazania przez uprawnionego poniesienia szkody i zawinienia sprawcy. Należy się za sam fakt posiadania w złej wierze bez żadnego tytułu prawnego do cudzej rzeczy. Istotą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za brak możliwości dysponowania własną rzeczą, nie zaś zwrot osiągniętych bez podstawy

prawnej przez posiadacza samoistnego pożytków. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008r., IV CSK 529/07, LEX nr 376397).

Z analizy powyższych przepisów wynika, iż skuteczność roszczenia o zapłatę za bezumowne korzystanie uzależniona jest od spełnienia kilku przesłanek – prawa własności występującego z żądaniem, korzystania z działek przez podmiot, przeciwko któremu jest skierowane żądanie oraz złej wiary korzystającego.

Poza sporem była legitymacja powoda. To Gmina O. była właścicielem przedmiotowej nieruchomości, co wynikało z działu II księgi wieczystej (...). Z dniem 24 lutego 2016 roku właścicielem działki nr (...) stał się pozwany E. S.. Bezspornym w sprawie była również okoliczność posiadania spornej nieruchomości przez pozwanego bez tytułu prawnego. Zła wiara pozwanego przy posiadaniu nieruchomości wynika wprost z uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 5 maja 2021 roku sygn. akt I Ns 270/19, gdzie Sąd przyjął do zasiedzenia 30-letni okres posiadania nieruchomości, a więc posiadaczy będących w złej wierze.

Kwestią sporną pozostawała kwestia przedawnienia roszczenia za rok 2015 oraz zasadności wyliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Przy czym pozwany nie kwestionował zasadności naliczenia wynagrodzenia w oparciu o Zarządzenie Burmistrza O. Nr (...) z dnia 8 lutego 2018 roku w sprawie czynszów dzierżawnych za użytkowanie nieruchomości komunalnych położonych na terenie miasta i gminy O. oraz ustalania wysokości opłat za umieszczanie reklam na budynkach i terenach komunalnych nie będących pasami drogowymi, kwestionował wyliczenie tej stawki w oparciu o pkt. 4 załącznika do rozporządzenia, podnosząc, iż działka (...) w żaden sposób nie wpłynęła na poprawę jego nieruchomości, a wykorzystywana jest na cele rolne. Zatem winna być zastosowana stawka z pkt. 3 załącznika.

W myśl 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. A contrario, jeżeli cofnięcie pozwu bez zrzeczenia się roszczenia następuje po rozpoczęciu rozprawy, dla jego skuteczności wymagana jest zgoda pozwanego. W niniejszej sprawie powódka cofnęła pozew w zakresie żądania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 24 lutego 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku, jednak wraz z tym cofnięciem nie wiązało się zrzeczenie się tego roszczenia. Pozwany nie wyraził zgody na powyższe. Wobec powyższego Sąd rozstrzygał o całości roszczenia.

Po pierwsze od dnia 24 lutego 2016 roku to pozwany legitymuje się tytułem własności nieruchomości położonej w K. o oznaczonej numerem działki (...). Zatem od tego dnia nie można mówić o bezumownym charakterze korzystania przez niego z przedmiotowej nieruchomości. Z tych względów powództwo w zakresie żądania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 24 lutego 2016 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku należało uznać za niezasadne z uwagi na brak legitymacji do występowania z powyższym roszczeniem za ten okres przez powódkę.

Po wtóre, zasadny okazał się zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego za okres o 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Co do zasady roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przedawniają się zgodnie z treścią art. 118 k.c. w terminie sześcioletnim. Art. 118 wprowadza zasadniczo termin 6-letni przedawnienia roszczeń oraz dwa wyjątki od tej zasady – gdy chodzi o roszczenia okresowe oraz roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – wówczas termin przedawnienia wynosi 3 lata. Jak stwierdził SN w wyroku z dnia 5 stycznia 2011 roku, sygn. akt III CSK 72/10, którego pogląd sąd w pełni podziela, wszczęta przez gminę sprawa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego jest związana z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie termin trzyletni przedawnienia.

Skoro zatem w myśl art. 118 in fine wynika, że koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata, to powództwo o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za rok 2015 winno być wniesione najpóźniej w dniu 31 grudnia 2018 roku.

Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 24 grudnia 2019 roku, a zatem z przekroczeniem powyższego terminu.

W zakresie ustalania wysokości stawki wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania pozwany uznał zasadność ich określenia w oparciu o Zarządzenie Burmistrza O. Nr (...) z dnia 8 lutego 2018 roku w sprawie czynszów dzierżawnych za użytkowanie nieruchomości komunalnych położonych na terenie miasta i gminy O. oraz ustalania wysokości opłat za umieszczanie reklam na budynkach i terenach komunalnych nie będących pasami drogowymi. Z § 8 pkt. 1 powyższego zarządzenia wynika, iż w przypadku stwierdzenia bezumownego korzystania z nieruchomości komunalnej, naliczenie opłat za okres trzy lata wstecz, dokonywane będzie w wysokości określonej w załączniku nr 1 i załączniku nr 2 do zarządzenia. Trafny okazał się zdaniem Sądu zarzut nieprawidłowo naliczonego wynagrodzenia w oparciu o pkt. 4 załącznika nr 1, który określa stawki w przypadku gruntu na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Jak wynika z zeznań świadka M. W., działka nr (...) przylegała do działki należącej do działki pozwanego, została przez niego ogrodzona wraz z jego nieruchomością, w ewidencji gruntów oznaczona była jako droga i dlatego przyjęto, iż ma ona poprawić zagospodarowanie działki przyległej należącej do pozwanego. Jednak zdaniem Sądu samo położenie nieruchomości jako przyległej do nieruchomości pozwanego nie może stanowić o tym, że działka jest wykorzystywane na poprawę jej zagospodarowania. Jeśli przyjrzeć się mapie (k. 11 akt I Ns 270/19) działka (...) jest niewielką (900 m²) w stosunku do działki pozwanego (ponad 30 ha). Została „omyłkowo” potraktowana przez pozwanego jako całość z zakupywaną przez niego nieruchomością, ale niewłączenie jej w jego nieruchomości w żaden sposób nie pogorszyłoby zagospodarowania jego działki. Nie jest to ani droga dojazdowa do jego nieruchomości, ani nie stanowi połączenia np. dwóch części jego działek. A wykorzystywana jest, jak sama świadek M. W. przyznała, tak samo jak pozostała część nieruchomości na cele rolne, obecnie łąkę. Samo oznaczenie działki w ewidencji gruntów jako droga (a nigdy ta działka nie stanowiła drogi, była zaplanowana jedynie jako droga), nie może przesądzać o zasadności jej wykorzystywania przez pozwanego.

Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, iż wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z działki (...) winna być wyliczona w oparciu o pkt. 3 załącznika nr 1 – tj grunty rolne wykorzystywane na cele rolniczo-ogrodnicze, a więc stawkę w wysokości 0,06 zł za 1m² za rok, nie mniej niż 20 zł.

Uznając za zasadny okres od 1 stycznia 2016 roku do 23 lutego 2016 roku, tj. 54 dni przy przyjęciu stawki 0,06 zł za metr na rok, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7,97 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa zgodnie z żądaniem pozwu (pkt. 1 wyroku)

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu z przyczyn o których mowa wyżej (pkt. 2 wyroku).

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c., w myśl którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Pozwany przegrał proces w bardzo nieznaczej części, tj. 0,34%, zatem Sąd obciążył kosztami powódkę, zasądając od niej na rzecz pozwanego kwotę 917 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które po stronie pozwanej złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł – ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

oryginałem świadczy