

Sygnatura akt I C 1257/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 10 grudnia 2020 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Rafał Wojnowski

Protokolant: Marianna Wójcik

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2020 r., w Szczecinie

na posiedzeniu jawnym – rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko B. P.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanej B. P. kwotę 917 zł (dziewięciuset siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 78 zł (siedemdziesięciu ośmiu złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 marca 2019 roku powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej B. P. kwoty 2.922,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 2.660,40 zł od dnia 1 marca 2019 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 261,63 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwana B. P. w dniu 20 września 2012 roku zawarła z powódką umowę najmu garażu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 18 m². Wcześniej pozwana zajmowała ten teren na podstawie umowy dzierżawy z dnia 18 listopada 1996 roku, a następnie bezumownie. Umowa z dnia 20 września 2012 roku została zawarta na czas oznaczony do dnia 30 września 2015 roku i nie została przedłużona na kolejny okres, w związku z czym wygasła w dniu 30 września 2015 roku. Zgodnie z umową za okres bezumownego korzystania z garażu najemca obowiązany był płacić wynajmującemu odszkodowanie w wysokości odpowiadającej dwukrotności kwoty brutto wszystkich należności przysługujących wynajmującemu w miesiącu poprzedzającym ustanie umowy. Przedmiotowy garaż jest garażem blaszanym, będącym tymczasowym obiektem budowlanym posadowionym na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym powódki. Powódka wskazała, iż należy uznać, że przedmiotem najmu był nie tyle sam garaż, jak zostało to wskazane w umowie z dnia 20 września 2012 roku, co grunt na którym został postawiony. Kwota, której domaga się powódka stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z terenu pod garażem blaszanym oraz za korzystanie z drogi dojazdowej i placu manewrowego o powierzchni użytkowej 5 m² za okres od marca 2016 roku do lutego 2019 roku.

W dniu 19 lipca 2019 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem powódki.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2019 roku pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powódka jako źródło swojego roszczenia wskazuje umowę najmu garażu zawartą w dniu 20 września 2012 roku, a umowa ta winna zostać uznana za nieważną, albowiem blaszany garaż stanowił własność pozwanej, prawo do blaszanego garażu było przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego w Szczecinie, który w wyroku z dnia 24 lipca 2017 roku stwierdził, iż właścicielką garażu jest pozwana. Jak wynika z powyższego w sytuacji gdy pozwana jest właścicielką blaszanego garażu, umowa najmu z dnia 20 września 2012 roku jest nieważna, gdyż jej przedmiotem był ów blaszany garaż. Pozwana wskazała również, iż teren na którym posadowiony jest garaż pozostaje we władaniu powódki oraz jej poprzedników prawnych od bardzo długiego czasu i zdarzało się już w przeszłości, że teren ten był zajmowany bezumownie. Jednakże każdorazowo w takiej sytuacji powódka bądź jej poprzedniczka prawna pobierały w tym okresie opłatę równą dotychczasowemu czynszowi dzierżawnemu.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 16 czerwca 2020 roku zmieniła powództwo oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej B. P. kwoty 4.489,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 3.941,10 zł od dnia 16 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 548,76 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana przekazała powódce przedmiotowy teren na mocy porozumienia z dnia 24 kwietnia 2020 roku, zawartego w wykonaniu ugody sądowej zawartej przed Sądem Rejonowym (...) w S. w sprawie o sygn. akt (...). Pozwana opłaciła odszkodowanie z tytułu bezumownego zajmowania terenu w kwotach po 80 zł miesięcznie, jednak ostatnia wpłata pozwanej nastąpiła w dniu 7 listopada 2019 roku. Po tej dacie pozwana nie dokonywała już żadnych wpłat, mimo że teren nadal był przez nią zajmowany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 18 listopada 1996 roku pozwana B. P. zawarła z Zarządem Miasta S. umowę dzierżawy terenu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 18 m².

W dniu 20 września 2012 roku powódka (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. zawarła z pozwaną B. P. umowę najmu garażu blaszanego, będącego własnością wynajmującego położonego w S. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 18 m². Wysokość miesięcznego czynszu najmu garażu została ustalona na kwotę 2,25 zł netto za 1m² najmowanej powierzchni, tj. łącznie 40,50 zł netto. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 września 2015 roku.

Postanowienia umowy zawierały ustalenie, że za okres bezumownego korzystania z garażu po ustaniu umowy najemca zobowiązany będzie płacić miesięcznie wynajmującemu odszkodowanie w wysokości odpowiadającej dwukrotności kwoty brutto wszystkich należności przysługujących wynajmującemu z tytułu najmu garażu w miesiącu poprzedzającym ustanie umowy.

Dowód: - umowa dzierżawy terenu, k. 11-12,

- umowa najmu garażu, k. 9-10v.

Pismem z dnia 12 października 2015 roku powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. wezwała pozwaną B. P. do opróżnienia garażu i wydania terenu w stanie wolnym od rzeczy ruchomych w terminie 14 dni.

Powódka pismem z dnia 11 sierpnia 2017 roku wezwała pozwaną do przywrócenia stanu zgodnego z prawem i niezwłocznego usunięcia stanowiących własność pozwanej rzeczy, tj. konstrukcji blaszanej garażu oraz ewentualnych rzeczy znajdujących się w tym garażu z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Pozwana B. P. w piśmie z dnia 24 sierpnia 2017 roku oraz 10 listopada 2017 roku zwróciła się z prośbą do powódki o skorygowanie naliczeń opłat miesięcznych za garaż blaszany przy ul. (...), wskazując, iż powódka powinna naliczać opłatę za dzierżawę terenu pod garażem blaszanym.

Powódka pismem z dnia 15 maja 2018 roku wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 2.383,04 zł z tytułu użytkowania garażu w nieprzekraczalnym terminie 7 dni. W odpowiedzi na wezwanie pozwana odmówiła zapłaty należności, podając iż garaż stanowi jej własność.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2018 roku powódka ponownie wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 2.370,84 zł z tytułu bezumownego użytkowania terenu pod garażem blaszanym, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni.

Dowód: - pismo z dnia 12 października 2015 r., k. 14,

- pismo z dnia 11 sierpnia 2017 r., k. 16,

- wezwanie do zapłaty z dnia 15 maja 2018 r., k. 17,

- pismo z dnia 28 maja 2018 r., k. 18,

- pismo z dnia 24 sierpnia 2017 r., 42,

- pismo z dnia 10 listopada 2017 r., 43,

- przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania, k. 20-20v.

Strony zawarły w dniu 24 kwietnia 2020 roku porozumienie, w którym uzgodniły, że pozwana przeniesie na powódkę własność konstrukcji garażu blaszanego, posadowionego na gruncie położonym w S. przy ul. (...) i oznaczonego numerem (...) na działce nr (...) obręb (...) P. i upoważnia powódkę do przejścia tego garażu w posiadanie z chwilą podpisania porozumienia. Pozwana oświadczyła, że opróżniła garaż z wszelkich rzeczy stanowiących jej własność oraz że garaż ten zostaje pozostawiony do dyspozycji powódki w stanie wolnym z chwilą podpisania porozumienia.

Dowód: - porozumienie, k. 72.

Wysokość wynagrodzenia jakie powódka mogłaby naliczyć za bezumowne korzystanie z terenu pod garażem położonym w S. przy ul. (...), o powierzchni 18 m² oraz drogi dojazdowej i placu manewrowego o powierzchni 5 m² w okresie od marca 2016 roku do 31 marca 2020 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego wynosi 3.212,30 zł.

Wysokość wynagrodzenia jakie powódka mogłaby naliczyć za bezumowne korzystanie z terenu pod garażem położonym w S. przy ul. (...), o powierzchni 18 m² oraz drogi dojazdowej i placu manewrowego o powierzchni 5 m² w okresie od marca 2016 roku do 31 marca 2020 roku po wygaśnięciu umowy najmu, a najemca był związany zapisami w zakresie korzystania z drogi dojazdowej i placu manewrowego wynosi 3.231,60 zł.

Dowód: - opinia biegłego mgr inż. B. K., k. 92-117.

Pozwana B. P. uiściła łącznie za korzystanie z przedmiotowego terenu pod garażem na rzecz powódki kwotę wynoszącą 3.600 zł (800 zł za rok 2016; 960 zł za rok 2017; 960 zł za rok 2018; 880 zł za rok 2019)

Dowód: - wydruki stanu konta, k. 73-76.

Pozwana była właścicielem garażu blaszanego.

/niesporne

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Stan faktyczny niniejszej sprawy, Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, których prawdziwość nie była podważana przez strony. Dowody z dokumentów zgromadzonych w toku niniejszego postępowania Sąd uznał za dowody pełnowartościowe, albowiem ich wiarygodność, ani rzetelność nie budziła zdaniem Sądu wątpliwości. Sąd oparł się również na opinii biegłej sądowej mgr inż. B. K..

Niniejszym pozwem powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. dochodziła od pozwanej B. P. należności z tytułu bezumownego korzystania z terenu pod garażem blaszanym, położonym w S. przy ul. (...) o powierzchni 18 m² oraz za korzystanie z drogi dojazdowej i placu manewrowego o powierzchni użytkowej 5 m² za okres od marca 2016 roku do lutego 2019 roku, w wysokości dwukrotności kwoty brutto wszystkich należności przysługujących wynajmującemu w miesiącu poprzedzającym ustanie umowy zgodnie z zapisem § 9 ust. 2 umowy najmu z dnia 20 września 2012 roku. Na należność dochodzoną pozwem składają się również skapitalizowane odsetki od powyższych należności, naliczone za okres od 31 marca 2016 roku do dnia 28 lutego 2019 roku w kwocie 261,63 zł.

Pozwana kwestionowała źródło, z którego wynikało roszczenie powódki, tj. umowę najmu z dnia 20 września 2012 roku. Pozwana wskazała, iż umowa ta winna zostać uznana za nieważną, z uwagi na fakt, iż blaszany garaż stanowił własność pozwanej. Prawa stron do blaszanego garażu były przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego w S., który w wyroku z dnia 24 lipca 2017 roku, sygn. akt (...) stwierdził, że właścicielką garażu jest pozwana.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z jego rzeczy. Przepis powyższy mocą art. 230 k.c. 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 (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 września 2015 r. sygn. akt I ACa 450/15). Stąd dla uznania żądania zapłaty za zasadne, ustalenia wymagało, iż pozwana korzystała w okresie spornym z terenu pod garażem blaszanym, 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 wprowadzie 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. Brak dobrej wiary wynika z tego, że pozwana wiedziała, że teren nie należy do niej, co wynikało z wcześniejszej umowy z 1996 roku, a także z czasowości kontraktu z 2012 roku.

Z opinii biegłej sądowej wynika, iż wysokość wynagrodzenia jakie powódka mogłaby naliczyć za bezumowne korzystanie z terenu pod garażem położonym w S. przy ul. (...), o powierzchni 18 m² oraz drogi dojazdowej i placu manewrowego o powierzchni 5 m² w okresie od marca 2016 roku do 31 marca 2020 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego wynosi 3.212,30 zł. Wysokość wynagrodzenia jakie powódka mogłaby naliczyć za bezumowne korzystanie z terenu pod garażem położonym w S. przy ul. (...), o powierzchni 18 m² oraz drogi dojazdowej i placu manewrowego o powierzchni 5 m² w okresie od marca 2016 roku do 31 marca 2020 roku po wygaśnięciu umowy najmu, a najemca był związany zapisami w zakresie korzystania z drogi dojazdowej i placu manewrowego wynosi 3.231,60 zł.

Słusznie w opinii biegła wskazała, iż umowa najmu z dnia 20 września 2012 roku nie obejmuje najmu terenu pod garażem. Tak więc Zarządzenie Nr (...) Prezydenta Miasta S. z dnia 24 września 2014 r. w sprawie zasad

gospodarowania gruntami stanowiącymi własność gminy lub własność Skarbu Państwa oraz Zarządzenie Nr (...) Prezydenta Miasta S. z dnia 2 grudnia 2019 r. zmieniające zarządzenie w sprawie zasad gospodarowania gruntami stanowiącymi własność gminy lub własność Skarbu Państwa przeznaczonymi do wydzierżawienia pod garaże tymczasowe nie mają zastosowania do zapisów umowy najmu zawartej w dniu 20 września 2012 roku odnoszących się do garażu, gdyż przedmiotem umowy najmu był garaż, a nie teren pod garażem. Powyższe Zarządzenia mają natomiast zastosowanie do zapisów umowy najmu odnośnie korzystania z drogi dojazdowej i placu manewrowego.

W ocenie Sądu umowa z dnia 20 września 2012 roku jest nieważna, albowiem z jej treści jednoznacznie wynika, iż jej przedmiotem był blaszany garaż, którego właścicielką jest pozwana. Sprzeczna jest bowiem z samą istotą prawa własności i jego właściwością. W tym miejscu należy, że kreatorem treści umowy była powódka, a nie pozwana. Umowa najmu z dnia 20 września 2012 roku nie obejmuje najmu terenu pod garażem, tak więc nie jest możliwe ustalenie na jej podstawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu pod garażem, a ściśle naliczenie podwójnej wysokości czynszu najmu. Uprawnienie powódki nie wynika także z prawa miejscowego. Wpłacanie należności przez pozwaną za najem nie może być w tym przypadku traktowane jako zawarcie umowy najmu (dzierżawy) terenu na warunkach wskazanych w umowie przygotowanej przez pozwaną. Jeśli nawet by rozważać konkludentne zawarcie kontraktu, to nie ma podstaw do tego, aby od odczytywać zgodny zamiar stron co do postanowienia o podwójnym pobieraniu czynszu, który to by miał leżeć po stronie pozwanej. Pozwana niewątpliwie chciała zajmować garaż, a więc i teren pod nim, ale znikąd nie wynika, że „chciała” płacić podwójny czynsz po zakończeniu rzekomej umowy.

Opinia biegłego nie budziła żadnych wątpliwości Sądu, wnioski wynikały z wywodów, była jasna i logiczna. Sąd przyjął ustalone przez biegłą kwoty stanowiące możliwą wysokość wynagrodzenia jakie powódka mogłaby naliczyć za bezumowne korzystanie z terenu pod garażem położonym w S. przy ul. (...), o powierzchni 18 m² oraz drogi dojazdowej i placu manewrowego o powierzchni 5 m² w okresie od marca 2016 roku do 31 marca 2020 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego wynosi 3.212,30 zł. Wysokość wynagrodzenia jakie powódka mogłaby naliczyć za bezumowne korzystanie z terenu pod garażem położonym w S. przy ul. (...), o powierzchni 18 m² oraz drogi dojazdowej i placu manewrowego o powierzchni 5 m² w okresie od marca 2016 roku do 31 marca 2020 roku po wygaśnięciu umowy najmu, a najemca był związany zapisami w zakresie korzystania z drogi dojazdowej i placu manewrowego wynosi 3.231,60 zł, jako kwoty wiarygodne. Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie pozwana uiściła łącznie za korzystanie z przedmiotowego w sprawie terenu pod garażem na rzecz powódki kwotę 3.600 zł. Tym samym pozwana uiściła na rzecz powódki kwotę przewyższającą wysokość wskazanych przez biegłą możliwych wynagrodzeń.

Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie I wyroku oddalił powództwo.

Stroną wygrywającą postępowanie jest pozwana. Stosownie zatem do zasad przewidzianych w art. 98 k.p.c. powódka winna zwrócić jej poniesione koszty procesu. Do niezbędnych do celowego dochodzenia praw kosztów strony pozwanej należało zaliczyć wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, w stawce 900 zł, przewidzianej w § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 r. poz. 615, z późn. zm.) oraz kwota 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, o czym orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.

Z uwagi na to, że powódka rozszerzyła powództwo do kwoty 4.489,86 zł należna opłata sądowa od pozwu winna wynosić 225 zł, powódka składając pozew uiściła kwotę 147 zł, pozostałe nieuiszczone koszty sądowe w wysokości 78 zł Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

2020-12-30