

Sygnatura akt I C 217/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Adamek-Rogowska

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2015r. w K.

sprawy z powództwa T. B. (1)

przeciwko E. P. (1)

o zapłatę

I zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 800,00 zł (jeden tysiąc osiemset i 00/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 05.02.2014r. do dnia zapłaty;

II nakazuje pozwanemu by uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 90,00 zł tytułem opłaty sądowej od uiszczenia której powódka była zwolniona.

Sygn. I C 217/15

UZASADNIENIE

Powódka T. B. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanego E. P. (1) kwoty 1800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4.02.2014r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania twierdziła, że jest właścicielką działki gruntu oznaczonej numerem 498, położonej w L., która sąsiaduje z działką pozwanego E. P.. Pozwany w związku z prowadzoną działalnością parkował pojazdy na działce powódki na podstawie umowy z dnia 1.11.1996r., obowiązującej do 31.12.1998r. Po upływie tego okresu pozwany nie wyraził zgody na przedłużenie umowy, jednak od 1998 r. w dalszym ciągu parkuje pojazdy na gruncie powódki. W żadnym zakresie nie uczestniczy w kosztach utrzymania działki, korzystając z niej na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Pismem z 24.01.2014r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty za bezumowne korzystanie, licząc po 50 zł za miesiąc bezumownego korzystania, lecz bezskutecznie. Żądanie pozwu obejmuje wynagrodzenie liczone za okres 3 lat bezumownego korzystania z gruntu.

Pozwany E. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając że nie korzystał z nieruchomości powódki, czynił to ale w latach 90- tych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka T. B. (1) jest właścicielką nieruchomości niezabudowanej - działki gruntu oznaczonej numerem 498, położonej w L., o powierzchni 0,4996 ha.

Dowód: odpis księgi wieczystej (...) koperta k.60

Działka ta sąsiaduje z nieruchomością pozwanego E. P. (1). E. P. prowadził na terenie swojej nieruchomości działalność gospodarczą - warsztat samochodowy. W dniu 1 listopada 1996r. pomiędzy stronami T. B. (1) a E. P. (1) została zawarta

umowa najmu, określona jako umowa dzierżawy. Na jej podstawie T. B. wynajęła część działki stanowiącej jej własność E. P. na okres od 1 listopada 1996r. do 31 grudnia 1998r.

Dowód: umowa najmu k.23

Na działce tej były parkowane samochody, które przyjeżdżały do warsztatu samochodowego prowadzonego przez pozwanego. Pozwany płacił powódce z tego tytułu kwotę 50 zł na miesiąc.

Okoliczność bezsporna

Po upływie terminu obowiązywania umowy pozwany nadal trzymał na nieruchomości powódki samochody, które były naprawiane w warsztacie znajdującym się na jego nieruchomości. Bywało, że znajdowało się tam po 5,6 samochodów. Pismem z 5. 03 2013r. powódka zwróciła się do Straży Miejskiej w L., podnosząc, iż pozwany E. P. posiada warsztat samochodowy, a samochody które naprawia trzyma na jej prywatnym terenie, od 31 grudnia 1998r. nie płaci jej z tego tytułu. Kilkakrotnie próbowała się porozumieć z pozwanym w sprawie płatności czynszu, lecz bezskutecznie. W odpowiedzi na to pismo poinformowano powódkę, że przeprowadzono czynności mające na celu ustalenie stanu faktycznego i stwierdzono że E. P. parkuje samochody na terenie należącym do powódki. Przy czym E. P. poinformował, że płaci powódce z tego tytułu, czemu ona zaprzeczyła. Poinformowano powódkę o możliwości wystąpienia z powództwem cywilnym

Dowód: pismo powódki 5.03.2013r. zeznania świadka M. K. e- protokół z 7.07.2015r. od 00:04:31 do 00:18:10, pismo Straży Miejskiej w L. z 21.03.2013r. k.33

Pismem z 24.01.2014r., doręczonym pozwanemu 28.01.2014r., powódka za pośrednictwem kancelarii prawnej, wezwała pozwanego do zaprzestania naruszeń jej gruntu oraz zapłaty kwoty 6 000 zł za bezumowne jego zajmowanie przez pojazdy samochodowe w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, wyliczonej za 10 lat, po 50 zł za każdy miesiąc.

Dowód: wezwanie do zapłaty k.5

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż pozwany E. P. najpierw na mocy umowy najmu z 1 listopada 1996r. (strony mylnie ją określiły jako dzierżawy, gdyż grunt był oddany jedynie do używania, co cechuje umowę najmu, zgodnie z art.659 k.c., a nie do używania i pobierania pożytków, co jest elementem przedmiotowo istotnym dla umowy dzierżawy, stosownie do art.693 k.c.) , a po upływie ponad 2 lat jej obowiązywania, bezumownie zajmował grunt powódki T. B.. Fakt zajmowania części działki powódki wynika z zeznań świadka M. K.. Zeznaniami tym sąd dał wiarę. Były one spójne, logiczne i konkretne. Świadek ten przy tym dysponował wiedzą o istotnych dla sprawy okolicznościach, gdyż jako Komendant Straży Miejskiej zajmował się przedmiotową sprawą, wielokrotnie był na działce powódki i widział zaparkowane samochody, które przyjeżdżały w związku z naprawą w warsztacie samochodowym pozwanego. Świadek ten nie miał też żadnego interesu, który mógłby wskazywać na brak jego obiektywizmu. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom świadka E. R.. Jego zeznania nie były przekonujące ani bezstronne. Z pozwanym utrzymuje on stosunki sąsiedzkie, rozmawiał z nim na temat sprawy. Niewiarygodnym jest też aby pozwana miała angażować Straż Miejską w L. w sprawie zajmowania przez pozwanego jej gruntu, w sytuacji gdyby okoliczności takie nie miałyby miejsca. Niezależnie od tego należy podnieść, że stosownie do art.675§ 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Powódka twierdziła, że po upływie obowiązywania umowy pozwany nadal trzymał pojazdy na jej gruncie. Pozwany nie przedstawił dowodu na zwrot powódce przedmiotu najmu po upływie okresu obowiązywania umowy. Po 1998 r. nadal warsztat był prowadzony, pozwany nie przedstawił też żadnego wiarygodnego dowodu, gdzie wówczas miałyby być parkowane pojazdy, naprawiane w jego warsztacie.

Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące min. roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym. Zgodnie z art. 225 w zw. z art.225 k.c. posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Nie ulega wątpliwości, że pozwany zajmując grunt, o którym wiedział, że stanowi własność powódki, po upływie okresu obowiązywania umowy był posiadaczem w złej wierze. Na mocy powołanych przepisów winien zapłacić powódce z tego tytułu wynagrodzenie. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania powinno odpowiadać czynszowi, który można by uzyskać gdyby rzecz wynajęto. Strony pierwotnie za grunt powódki, który znajdował się w posiadaniu pozwanego ustaliły czynsz na kwotę 50 zł miesięcznie i ta kwota powinna stanowić podstawę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, Biorąc pod uwagę, że powódka domagała się wynagrodzenia za okres trzech lat jej żądanie określone na 1 800 zł na mocy powołanych przepisów było uzasadnione (12x50x3).

Z przytoczonych względów orzeczono jak w sentencji.

Postanowienie o kosztach, od których powódka była zwolniona, wydano na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010r.Nr 90, poz.594 ze zm.).