

Sygn. akt II Ca 639/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Grzesik

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2017 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 6 czerwca 2016r., sygn. akt I C 282/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I powództwo oddala;

b. w punkcie II zasądza od powoda Gminy M. S. na rzecz pozwanego M. S. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 700 (siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Małgorzata Grzesik

Sygn. akt II Ca 639/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy M. S. przeciwko M. S. o zapłatę (sygn. akt I C 282/16):

I. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.764,96 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty:

- 2.528,81 zł od dnia 9 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 236,15 zł od dnia 29 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

a następnie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 2.764,96 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 700 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.

W 1961 r. małżonkowie T. i I. S. na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) rozpoczęli budowę garażu. Po jego wybudowaniu zaś stali się najemcami przedmiotowego garażu.

T. S. zmarł 31 maja 1965 r.

Decyzją z dnia 3 listopada 1972 r. przyznano I. S. prawo lokalowe do garażu nr (...) przy ul. (...) w S..

Z uwagi na fakt, że właściciel nieruchomości w 1985 r. dokonał zmian w sposobie wykonywania remontów kapitalnych i bieżących przez najemców garaży, jak i zmian w zakresie stawek czynszowych, pismem z dnia 23 grudnia 1985 r., zawiadomiono najemczynię o konieczności zawarcia nowej umowy najmu.

W dniu 3 stycznia 1986 r. Przedsiębiorstwo (...) w S., zawarło z I. S. umowę najmu garażu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) na czas nieokreślony. W umowie tej I. S. zobowiązała się m.in. do zapłaty na rzecz najemcy łącznie kwoty 339 zł miesięcznie, w tym czynszu najmu oraz opłaty za wodę i ścieki, do 10. każdego miesiąca. W § 4 ust. 3 umowy ustalono, że zaleganie z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności uzasadnia prawo wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Określony w umowie czynsz najmu był zmieniany przez zawieranie aneksów do umowy, w tym w 1987 r. i 1993 r.

I. S. starała się o nieodpłatne przekazanie jej garażu oraz oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jednak decyzją z dnia 25 kwietnia 1995 r. wniosek ten został oddalony z uwagi na nieuzupełnienie przez wnioskodawczynię braków.

I. S. zmarła 12 listopada 2012 r., a spadek po niej nabył pozwany (jej syn).

Pismem z dnia 8 lipca 2015 r. powód wezwał pozwanego o zapłatę kwoty 2.478,12 zł, w tym kwoty 2.286,42 zł tytułem należności głównej za korzystanie z garażu za okres od 13 listopada 2012 r. do 30 czerwca 2015 r. Wskazał, że nieuregulowanie należności czynszowych w terminie 1 miesiąca, będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu oraz wszczęciem procedury przymusowej egzekucji. Wezwanie to pozwany otrzymał w dniu 10 lipca 2015 r.

Pismem doręczonym w dniu 9 września 2015 r. strona powodowa złożyła pozwanemu oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem na dzień 30 września 2015 r.

Pismem z dnia 6 października 2015 r. powód poinformował pozwanego o wysokości opłat związanej z bezumownym użytkowaniem przez niego z garażu, a pismem z dnia 20 października 2015 r. wezwał pozwanego do zapłaty 2.764,96 zł.

W okresie od 13 listopada 2012 r. do 30 września 2015 r. pozwany nie płacił czynszu najmu za garaż. Pozwany korzysta z przedmiotowego garażu do chwili obecnej.

Przedmiotowy garaż nie stanowi odrębnej własności i nie jest wpisany do księgi wieczystej prowadzonej dla posesji na nim nieruchomości gruntowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Sąd wskazał, że niewątpliwie właścicielem nieruchomości gruntowej jest powódka, a poprzednika prawnego powódki łączyła z poprzednikiem prawnym pozwanego umowa najmu z dnia 3 stycznia 1986 r. (art. 659 § 1 k.c.). Powyższe pozwoliło w ocenie Sądu na ustalenie, że po stronie pozwanego jako następcy prawnego I. S. i osoby korzystającej z garażu spoczywał aż do rozwiązania umowy najmu obowiązek zapłaty czynszu, czego ten nie czynił.

Zdaniem Sądu nie sposób przyjąć, aby po stronie pozwanego, czy też jego poprzednika prawnego doszło do zasiedzenia spornego garażu (art. 172 k.c.). Podkreślił, że okoliczność wybudowania garażu w latach 1961-1962 i udzielenia I. S. przydziału tego garażu poparta została oświadczeniami z 1994 r. oraz decyzją o przydziale lokalu z 1972 r. Bezspornie

przy tym matka pozwanego oraz on sam pozostawali w posiadaniu spornego garażu. Jednakże w ocenie Sądu I instancji posiadanie to nie było samoistne. I. S. miała z powódką zawartą umowę najmu, a następnie w dniu 3 stycznia 1986 r. zawarła kolejną umowę najmu. Umowa ta była aneksowana w 1987 i 1993 r. W ocenie Sądu, zgromadzone dokumenty nie pozwalają zatem na uznanie, że po stronie matki pozwanego występowała chęć posiadania rzeczy jak właściciel oraz zmanifestowanie tej woli na zewnątrz. Okoliczność zawarcia umowy najmu, a następnie ich aneksowania przeczy temu, by I. S. miała wolę władania garażem jak właściciel. Zdaniem Sądu Rejonowego za wolę taką nie sposób uznać okoliczności uiszczania przez nią podatku od nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości nie jest przypisany tylko właścicielom. Ponadto sam fakt uiszczania tego podatku nie stanowi podstawy do uznania, iż pozwanemu przysługuje prawo własności garażu.

Sąd stwierdził, że nie sposób jest uznać, aby pozwany był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, w sytuacji, gdy między matką pozwanego a powódką zawarta była umowa najmu, tj. by miał podstawy do ustalenia swego prawa własności do garażu. Nadmieniał, że uchwała Rady Miejskiej w S. nr VIII/74/94 z dnia 29 grudnia 1994 r. regulowała jedynie kwestie dotyczące okresu użytkowania wieczystego gruntów pod zabudowę garażami oraz prawo pierwokupu dla gminy. Nie mogła stanowić podstawy nabycia przez pozwanego prawa własności spornego garażu.

Tak argumentując Sąd Rejonowy w punkcie I. wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda tytułem zaległego czynszu kwotę 2.528,81 zł, jednocześnie na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzając na jego rzecz odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w punkcie II. wyroku.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się pozwany zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- przepisów procesowych, które miały wpływ na wynik postępowania przez nieprawidłową ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, co prowadziło do przyjęcia, że I. S., nie nabyła własności garażu wybudowanego ze środków własnych na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w drodze zasiedzenia, co prowadziło do przyjęcia, że pozwany jako jej następca prawny nie nabył tej własności;
- przepisów procesowych, które miały wpływ na wynik postępowania przez nieprawidłowe ustalenie, że matka pozwanego była najemcą spornego garażu, co prowadziło do zaniechania merytorycznej analizy sprawy;
- przepisów procesowych, które miały wpływ na wynik postępowania przez dowolną ocenę zeznań pozwanego ten sposób, że odmówiono im wiarygodności w całości, zwłaszcza w tej części, w której odpowiadał na pytania Sądu, na które nie znał i nie musiał znać odpowiedzi;
- przepisów procesowych, które miały wpływ na wynik postępowania przez dowolną ocenę zeznań pozwanego w tej części, w jakiej Sąd przyjął, że jego brak świadomości i wiedzy co do istnienia umowy najmu w aktach dotyczących garażu jest jedynie przyjętym przezeń stanowiskiem procesowym, gdy kategorycznie, w tym na etapie przedsądowym podnosił, że o żadnej umowie najmu wiedzy nie posiadał;
- przepisów procesowych, które miały wpływ na wynik postępowania przez błędną analizę uchwały Rady Miejskiej w S. nr VIII/74/94 z 29 grudnia 1994 roku, co prowadziło do wniosku, że przepisy te miały na celu tylko regulację kwestii dotyczących użytkowania wieczystego gruntów pod zabudowę garażami oraz prawo pierwokupu dla gminy, nie zaś uregulowanie sytuacji właścicieli garaży wybudowanych ze środków własnych;
- przepisów procesowych, które miały wpływ na wynik postępowania przez przyjęcie, że uiszczanie podatku od nieruchomości nie świadczy o tym, że ten, kto ten podatek płaci jest właścicielem, co było skutkiem rozszerzającej, a w tym wypadku niedopuszczalnej wykładni przepisów art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z 12 stycznia 1991 roku.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu apelacji pozwany rozwinął tak postawione zarzuty podkreślając, że tak jego matka jak i on sam byli w posiadaniu spornego garażu i miało ono charakter samoistny. Rodzice pozwanego z własnych środków wybudowali garaż, by zostać jego właścicielami. Nie było ich winą, że w czasach PRL nie przyznawano takim osobom prawa własności, co miało być poniekąd naprawione przepisami uchwały Rady Miejskiej w S. nr VIII/74/94 z 29 grudnia 1994 roku. W ocenie apelującego jest oczywiste, że garaż znajdował się we władania jego matki i że miała chęć jego posiadania jak właściciel oraz manifestowała tę wolę na zewnątrz w ten sposób, że korzystała i dbała o niego, remontowała i uiszczała podatek od nieruchomości. Chybione zdaniem skarżącego jest dokonywanie rozszerzającej wykładni art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z 12 stycznia 1991 roku, tj. że miałyby dotyczyć też najemcy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem żądania pozwu, przy czym za zasadnością takiego rozstrzygnięcia przemawiały inne względy, aniżeli podniesione przez pozwanego w wywiedzionym przezeń środku zaskarżenia.

Gwoli wyjaśnienia godzi się zauważyć, iż w myśl art. 321 § 1 k.p.c. sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w pozwie (ne eat iudex ultra petita partium). Sąd nie może zatem wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda.

Co istotne, związanie sądu granicami żądania obejmuje nie tylko związanie co do samej treści (wysokości) żądania, ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych. Żądanie powództwa określa bowiem nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. W związku z tym zasądzenie sumy pieniężnej, mieszczącej się wprawdzie w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie (vide wyrok SN z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, wyrok z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 244/07, orzeczenie z dnia 30 grudnia 1954 r., I C 1729/53). Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. (IV CSK 345/11, LEX nr 1168552), „zmiana podstawy prawnej powództwa, która wymaga także zupełnie innego rozumienia okoliczności faktycznych stanowiących podstawę powództwa, narusza art. 321 k.p.c. Sąd może bowiem sam określić podstawę prawną powództwa, ale tylko wtedy gdy nie wymaga to zmiany oceny okoliczności faktycznych, na których strona opiera swoje roszczenie”. Nie można także tracić z pola widzenia tego, iż określone przez stronę powodową okoliczności faktyczne zakreślają granice obrony podjętej przez stronę pozwaną. Gdyby zatem doszło w powyższym rozumieniu do niedozwolonej zmiany podstawy faktycznej żądania pozwu, spowodowałoby to w sposób istotny ograniczenie możliwości podjęcia obrony przez stronę przeciwną, która nie miałaby wówczas świadomości konieczności wypowiedzenia się co do konkretnych faktów.

Z powyższych względów należy zatem co do zasady przyjąć, że sąd orzekający w danej sprawie nie może zmienić podstawy faktycznej powództwa, gdyż wówczas, przekraczając jego granice i nawet uwzględniając zasługujący na ochronę interes prawny jednej ze stron, staje się jej adwokatem, pozbawiając drugą stronę możliwości obrony swych praw.

Przenosząc powyższe na kanwę rozpatrywanej sprawy Sąd Odwoławczy dostrzegł, iż powodowa Gmina M. S. wywodząc w niniejszej sprawie powództwo o zapłatę kwoty 2.764,96 zł, w zakresie jego podstawy faktycznej wskazywała, iż jest właścicielem garażu murowanego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), który na mocy umowy najmu z dnia 3 stycznia 1986 r. został oddany do użytkowania I. S., a przy tym na gruncie tejże umowy najemczyni obowiązana była uiszczać na rzecz właściciela nieruchomości czynsz najmu. Z uwagi na fakt, iż pozwany jest następcą prawnym zmarłej I. S., powódka stała na stanowisku, że wstąpił on w stosunek najmu łączący ją z matką pozwanego, a tym samym był on obowiązany uiszczać na jej rzecz umówiony czynsz najmu. Czego jednak pozwany w okresie

listopad 2013 r. – wrzesień 2015 r. nie czynił, a których to należności powoda Gmina M. S. dochodziła w niniejszym procesie. Co znamienne, tak zakreślona podstawa faktyczna powództwa nie została przez stronę powodową zmieniona na dalszym etapie postępowania.

Skoro powódka jednoznacznie podstawy swego roszczenia upatrywała w łączącym ją z pozwanym stosunku najmu, to rozpoznając sprawę w granicach żądania pozwu sąd meriti był obowiązany dokonać oceny zasadności żądania pozwu jako roszczenia o zapłatę umownego czynszu najmu. Innymi słowy, sąd winien był ocenić zasadności żądania pozwu przez pryzmat przepisów regulujących umowę najmu oraz postanowień ewentualnie łączącej strony umowy najmu mając na uwadze materiał dowodowy zaferowany w tym zakresie przez powódkę.

Nie można przy tym tracić z pola widzenia, że niewątpliwie to na powódce spoczywał w tym postępowaniu obowiązek wykazania dochodzonego przezeń roszczenia, gdyż w myśl art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na stronach spoczywa obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych okoliczności i faktów, które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu, w szczególności tych, które są sporne. Obowiązkiem powoda jest zatem przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania, chyba że są objęte zakresem faktów przyznanych przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.) oraz co do faktów niezaprzeczonych (art. 230 k.p.c.) (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 27 listopada 2014 r., I ACa 677/14, LEX nr 1621085).

Zważając na powyższe stwierdzić należało, iż w zaistniałej sytuacji procesowej oraz bacząc na regulację przepisu art. 6 k.c., to na powodowej Gminie M. S. spoczywał w tym postępowaniu ciężar wykazania za pomocą obiektywnych i wiarygodnych dowodów nie tylko tego, że jest właścicielem garażu nr (...) położonego w S. przy ul. (...), ale również tego, że strony łączyła umowa najmu tegoż garażu i o jakiej treści. Winna w związku z tym wykazać, że przysługuje jej wobec pozwanego wierzytelność z tytułu zapłaty zaległego czynszu najmu i co nader ważne – w jakiej wysokości.

Tymczasem mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wynikających z ujawnionego materiału dowodowego, Sąd Okręgowy odmiennie aniżeli przyjął to Sąd I instancji uznał, że powódka nie wykazała dochodzonego przez nią w tym postępowaniu roszczenia co do wysokości, a co zasadniczo uniemożliwiało uwzględnienie zgłoszonego przez nią żądania.

Godzi się bowiem zauważyć, iż niewątpliwie Gmina M. S. jest właścicielem działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), co wynika wprost z treści księgi wieczystej nr (...) i przedłożonej do akt sprawy informacji z bazy ewidencji gruntów i budynków (k. 7). Bez wątplenia na gruncie tym został posadowiony garaż nr (...), który nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. W konsekwencji nie może budzić najmniejszych zastrzeżeń stwierdzenie, że zgodnie z zasadą superficies solo cedit strona powodowa jako właściciel gruntu na którym wybudowano garaż, stała się jego właścicielem, albowiem w myśl art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynek i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny do od chwili zasadzenia lub zasiania. Skoro co nie ulega wątpliwości, nie doszło do wyodrębnienia własności garażu, budynek ten stał się częścią składową gruntu stanowiącą działkę nr (...), wobec czego powódka jako właściciel gruntu stała się automatycznie właścicielką posadowionego na tym gruncie budynku garażowego i w świetle przepisów kodeksu cywilnego z punktu widzenia oceny przynależności prawa własności budynku garażowego bez znaczenia pozostaje okoliczność, kto sfinansował budowę przedmiotowego garażu. Innymi słowy, rodzice pozwanego nie stali się właścicielami budynku garażowego wybudowanego na cudzym gruncie tylko dlatego, że został on wybudowany z ich środków finansowych.

Reasumując stwierdzić należało, iż bez wątplenia to powódka jest właścicielką garażu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i wbrew zarzutom jakie formułował w tym zakresie pozwany, ani jego matka I. S. ani on sam nie nabyli prawa własności tegoż garażu w drodze zasiedzenia.

Stosownie do art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie) (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. (§ 2). Z powyższego wynika, że stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest uzależnione od kumulatywnego wystąpienia następujących przesłanek: 1) samoistności posiadania, 2) nieprzerwanego charakteru posiadania, 3) upływu określonego czasu uzależnionego od tego, czy posiadacz wszedł w posiadanie w dobrej czy złej wierze.

W odniesieniu do powyższego należy podkreślić, iż zasiedzieć nieruchomość może wyłącznie posiadacz samoistny, a za takowego w myśl art. 336 k.c. uznaje się tego, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ten, kto włada faktycznie rzeczą jako np. użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca, jest posiadaczem zależnym, którego posiadanie nie może prowadzić do zasiedzenia. Zwrócić trzeba uwagę, że stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) i intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). Samo faktyczne władanie, pozbawione woli ukierunkowanej na treść i zakres prawa własności jest i zostaje tylko faktycznym władaniem nie prowadzącym do zasiedzenia. Przez element „władania rzeczą” należy rozumieć dostrzegalny fakt fizycznego władztwa na rzeczą, zatrzymania rzeczy, jej używania czy korzystania. Elementem posiadania jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą dla siebie. Czynnik woli stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego, przy czym rzeczywistą wolę posiadacza decydującą o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (por. postanowienia SN: z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547; z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14, LEX nr 1678081; z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 24, i z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, nie publ.; uchwała SN z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, Nr 1, poz. 6). Innymi słowy, objęcie rzeczy w posiadanie samoistne oznacza uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela, albo choćby chęć władania rzeczą dla siebie jak właściciel, nawet wiedząc, że nie jest się właścicielem (por. postanowienia SN: z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 300/07, OSNC-ZD 2008/3/91; z dnia 05 listopada 2009 r., I CSK 82/09, LEX nr 578034 oraz z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 410/14, LEX nr 1751290).

Co ważne, ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje są treścią odpowiadającą dyspozycjom właściciela (np.: uchwała składu siedmiu sędziów SN z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48; uchwała SN z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Przy tej ocenie należy badać nade wszystko zmanifestowane na zewnątrz wobec otoczenia przejawy władania rzeczą, w tym, by posiadacz był przez otoczenie postrzegany jako właściciel. Jednocześnie trzeba pamiętać, że choć samo istnienie posiadania samoistnego winno być wykazane przez osobę podnoszącą zarzut zasiedzenia (art. 6 k.c.), to jednak korzysta on w tym zakresie z domniemania przewidzianego w przepisie art. 339 k.c. stanowiącego, że domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Powyższe domniemanie nie jest bezwzględnie wiążące i może zostać obalone, przy czym dochodzi tutaj niejako do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania (por. postanowienia SN: z dnia 29 maja 2014 r., V CSK 386/13, LEX nr 1491140; z dnia 15 maja 2014 r., IC CSK 487/13, LEX nr 1488768; z dnia 06 grudnia 2013 r., I CSK 137/13, LEX nr 1444326 oraz z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/07, LEX nr 50540).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż pozwany niewątpliwie zdołał wykazać, że co najmniej od lat 60-tych jego matka I. S., a następnie pozwany jako jej następca prawny, byli i nadal są w posiadaniu garażu nr (...) położonego na działce nr (...) w S. przy ul. (...). Analiza zgromadzonego materiału dowodowego potwierdza, że od wielu lat wprawdzie matka pozwanego a obecnie on sam z wyłączeniem osób trzecich, w tym właściciela nieruchomości, włada tymże garażem. Przy tym z okoliczności sprawy nie wynika, by kiedykolwiek zostali tego posiadania pozbawieni. Nie można zatem budzić zastrzeżeń stwierdzenie, że

spełniona została przesłanka warunkująca stwierdzenie zasiedzenia w postaci władania rzeczą w sposób wyłączny i nieprzerwany.

Mając jednak na uwadze całokształt okoliczności sprawy Sąd Odwoławczy podzielił ocenę Sądu I instancji, iż nie sposób przyjąć, by posiadanie I. S. przedmiotowego garażu miało charakter samoistny. Godzi się zauważyć, iż I. S. weszła w posiadanie spornego garażu na podstawie decyzji o przydziale lokalu użytkowego z dnia 3 listopada 1972 r. zawartej na czas nieokreślony umowy najmu z dnia 3 stycznia 1986 r., która była następnie aneksowana, a do jej wypowiedzenia doszło dopiero z dniem 30 września 2015 r. Okoliczność objęcia przez nią posiadania garażu na podstawie zawartej z właścicielem nieruchomości umowy najmu nakazuje przyjęcie, że była jej posiadaczem zależnym (władala nieruchomością jako najemca), zatem stwierdzić należy, że doszło do obalenia domniemania samoistności posiadania wynikającego z art. 339 k.c. Skoro było to posiadanie zależne wykonywane za zgodą i przyzwoleniem właściciela nieruchomości, to w świetle art. 172 § 1 i 2 k.c. nie mogło ono prowadzić do zasiedzenia. Wprawdzie możliwa była zmiana charakteru posiadania przez I. S. spornego garażu, jednak wymagałoby to wykazania przez pozwanego, że władztwo jego matki nad przedmiotowym garażem oderwało się od zakresu przekazanych jej uprawnień na mocy umowy najmu i stało się samoistnym, właścicielskim, a zmiana była dostrzegalna dla innych. Ocena charakteru posiadania musi być wówczas przeprowadzona w realiach konkretnej sprawy (postanowienie SN z dnia 11 października 2013 r., I CSK 5/13, Legalis nr 1060982). Istotnym jest, iż zmiana tytułu posiadania – z zależnego w samoistne – nie może ograniczać się tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być w sposób niedwuznaczny zmanifestowana na zewnątrz, widoczna dla osób trzecich, w tym właściciela nieruchomości (m.in. orzeczenie SN z dnia 12 maja 1959 r. 1 CR 167/59, OSNCP 1961/1/8 oraz postanowienie SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 561/11, Legalis nr 526798). Tymczasem pozwany w tym postępowaniu nie naprowadził jakichkolwiek dowodów na okoliczność, że do takiej zmiany doszło i że została ona zmanifestowana wobec właściciela nieruchomości. Samo wewnętrzne przekonanie matki pozwanego związane z tym, że czuła się właścicielką garażu, jest w tym zakresie dalece niewystarczające, albowiem zmiana charakteru posiadania musiałaby przez nią zostać uzewnętrzniona i być dostrzegalna dla osób trzecich, w tym właściciela nieruchomości. Pozwany nie zaoferował tymczasem żadnego materiału dowodowego, który pozwalałby na ustalenie, że do takiej zewnętrznej manifestacji zmiany charakteru posiadania doszło.

Przyjmując, że nie doszło do zasiedzenia spornego garażu, albowiem I. S. była wyłącznie jego posiadaczem zależnym, Sąd Okręgowy uznał, iż powódka jest właścicielką przedmiotowego garażu i co do zasady uprawniona byłaby do domagania się od pozwanego zapłaty czynszu najmu garażu, gdyby wykazała, że strony łączyła w okresie objętym żądaniem pozwu umowa najmu, mocą której pozwany byłby obowiązany do zapłaty na rzecz powódki czynszu najmu we wskazanej w pozwie kwocie.

W tym zakresie Sąd Odwoławczy miał na uwadze, iż bez wątplenia powódka zawarła z I. S. umowę najmu przedmiotowego garażu z dnia 3 stycznia 1986 r. i że umowa ta obowiązywała w dacie śmierci najemczynie, bowiem do tego czasu nie została przez żadną ze stron umowy wypowiedziana. W związku z tym stwierdzić należało, że istotnie pozwany jako następca prawny I. S. wstąpił w stosunek najmu jaki łączył zmarłą I. S. z powódką i w konsekwencji co do zasady był obowiązany do spełnienia na rzecz powódki jako wynajmującego tych wszystkich świadczeń wynikających z zawartej umowy najmu, do których zobowiązana była jego matka, w tym również do zapłaty czynszu najmu, jeżeli obowiązek taki wynikał z treści łączącego powódkę i I. S. stosunku najmu.

Z treści § 3 umowy najmu z dnia 3 stycznia 1986 r. wynika w sposób jednoznaczny, że najemczynie była zobowiązana do zapłaty na rzecz wynajmującego czynszu najmu w kwocie 339 zł miesięcznie (k. 11). Nie można jednak tracić z pola widzenia tego, że przedmiotowa umowa była przez strony następnie aneksowana i jak wynika z przedłożonych do akt niniejszej sprawy przez powódkę dowodów z dokumentów, wpierw aneksem z dnia 9 kwietnia 1987 r. podwyższono czynsz najmu do kwoty 415 zł miesięcznie (k. 13), zaś w dniu 6 października 1993 r. zawarto kolejny aneks do umowy najmu, gdzie kwotę czynszu najmu ustalono już na poziomie 60.600 starych złotych (k. 14). Na podstawie widniejących w aktach rozpatrywanej sprawy dokumentów zaoferowanych przez powódkę możliwym było zatem do ustalenia, że zasadniczo ostatnią wiążącą stawką czynszu najmu spornego garażu wynikającą z zawartych przez powódkę i I. S. aneksów do umowy najmu z dnia 3 stycznia 1986 r. była stawka czynszu najmu na kwotę 66.600 starych

złotych miesięcznie. Bacząc, że wartość ta była ustalona w starych złotych, stwierdzić trzeba, że zgodnie z zawartym aneksem z dnia 6 października 1993 r., obecnie stawka czynszu najmu po denominacji musiałaby wynosić 6,60 zł (10.000 starych złotych = 1 zł).

Powódka nie wykazała, aby po denominacji mającej miejsce w dniu 1 stycznia 1995 r. zawarła kiedykolwiek z najemczynią aneks do przedmiotowej umowy najmu, który zmieniłby wysokość czynszu najmu, dlatego Sąd Okręgowy jako niewykazane uznał jej żądanie zgłoszone do rozpoznania w tym postępowaniu w zakresie jego wysokości. Nie jest bowiem wiadomym na jakiej podstawie powódka twierdzi, że poprzedniczka prawna pozwanego i on sam byli w okresie listopad 2012 r. – wrzesień 2015 r. zobowiązani do zapłaty na jej rzecz czynszu najmu za przedmiotowy garaż w dochodzonej pozwem kwocie, w tym w szczególności w kwotach wskazanych na dokumencie widniejącym na k. 26 verte akt sprawy. Dowodem wykazującym wysokość należnego powódce roszczenia w żadnym razie nie mogły być bowiem kartoteki z konta prowadzonego w celu rozliczeń należności czynszowych gdyż są to jedynie dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c. i jako wytworzone przez powódkę mogą co najwyżej stanowić dowód tego, że powódka należnościami wskazanymi w tym dokumencie obciążała we wskazanym tam okresie pozwanego, a nie że miała ku temu postawę prawną wynikającą z treści łączącego strony stosunku umownego. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że zgodnie z § 9 umowy najmu z dnia 3 stycznia 1986 r. wszelkie zmiany umowy wymagały dla swej ważności formy pisemnej (k. 12). Jeżeli więc powódka twierdziła, że miesięczny czynsz najmu garażu jaki pozwany obowiązany był wносить na jej rzecz wynosił 79,13 zł, to winna była przedłożyć aneks do umowy najmu pochodzący z okresu po dniu 6 października 1993 r. (data zawarcia ostatniego znanego aneksu do umowy), z którego taka kwota by wynikała. Takiego dokumenty jednak powódka w toku niniejszego postępowania nie przedłożyła, wobec czego jej powództwo uznać należało za niewykazane co do wysokości.

Zresztą w kontekście kwoty dochodzonej przez powódkę w niniejszym postępowaniu nie jest możliwe ustalenie, jaką konkretnie kwotę czynszu najmu dochodziła od pozwanego za poszczególne miesiące objęte żądaniem pozwu. Otóż jak wynika z uzasadnienia pozwu, strona powodowa dochodziła w tym postępowaniu zapłaty zaległego czynszu najmu za okres listopad 2012 r. – wrzesień 2015 r., co wskazywałoby, że jej żądanie dotyczy zapłaty za okres łącznie 35 miesięcy. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa nie wskazała, w jakiej konkretnie kwocie, jej zdaniem, pozwany winien był uiszczać czynsz najmu w okresie objętym żądaniem pozwu. Niemniej z treści kartoteki konta widniejącej na k. 26 verte akt sprawy wynikałoby, że powódka obciążała pozwanego należnościami z tego tytułu w kwocie 79,13 zł. Bacząc na w/w okres czasu jaki obejmował pozew złożony w niniejszej sprawie, dawałoby to łącznie kwotę 2.769,55 zł (35 miesięcy x 79,13 zł), co nie odpowiada kwocie jakiej powódka dochodziła w tym postępowaniu, gdyż domagała się ona zapłaty tytułem zaległego czynszu najmu bez skapitalizowanych odsetek kwoty 2.528,81 zł, a zatem kwoty niższej o 230,74 zł. Nie wiadomo zatem, czy wedle twierdzeń samej powódki za pewne miesiące objęte żądaniem pozwu doszło do zapłaty czynszu najmu, czy też że kwota czynszu najmu była inna, aniżeli wynikałoby to z przedłożonej kartoteki konta, a jeżeli tak, to jaka była to kwota. Stanowisko powódki jako nader lakoniczne i niesprecyzowane w tym zakresie, było nieweryfikowalne, co również niewątpliwie prowadzić musiało do oddalenia powództwa.

Wreszcie zauważyć trzeba, że skoro pomimo mającej miejsce denominacji nie doszło do zawarcia przez strony aneksu do umowy najmu zmieniającego wysokość czynszu najmu, który dostosowywałby jego wysokość do aktualnych warunków i stan ten trwał ponad 20 lat (a w każdy razie powódka nie wykazała okoliczności przeciwnej), to bacząc na nieznaczną kwotę czynszu jaki miałyby uiszczać najemca (6,60 zł), uzasadnionym jest stwierdzenie, że doszło do dorozumianego ustalenia przez strony, iż najemca będzie korzystał z garażu bezczynszowo. W konsekwencji powództwo jako niezasadne podlegać musiało w całości oddaleniu.

Tak argumentując Sąd Odwoławczy w uwzględnieniu apelacji pozwanego zmienił zaskarżone orzeczenie w zakresie jego punktu I. w ten sposób, iż powództwo oddalił.

Powyższa zmiana skutkowałą jednocześnie koniecznością modyfikacji orzeczenia co do kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji, o czym rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Bacząc, że powództwo zostało oddalone w całości, ocenić należało, że pozwany wygrał to postępowanie, wobec czego powódka winna zwrócić mu poniesione przezeń koszty procesu. Na zasądzone na

rzecz pozwanego w punkcie II. sentencji wyroku koszty postępowania przed sądem pierwszej instancji w kwocie 600 zł składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w osobie adwokata. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego, z uwagi na datę wszczęcia postępowania przed sądem pierwszej instancji, ustalono na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 tj.).

Tak argumentując we wskazanym wyżej zakresie zmieniono zaskarżone orzeczenie, o czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec uwzględnienia apelacji pozwanego w całości, strona powodowa winna jako przegrywająca spór zwrócić stronie przeciwnej poniesione przez nią koszty postępowania przed sądem drugiej instancji. Z tego tytułu zasądzono od powódki na rzecz pozwanego kwotę 700 zł, w tym 100 zł tytułem opłaty od apelacji oraz 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia i datę wszczęcia postępowania apelacyjnego ustalona została na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800), w brzmieniu tych przepisów obowiązującym do dnia 26 października 2016 r.

SSO Małgorzata Grzesik