

## UZASADNIENIE

**Powód D. K. (1)** działając przez profesjonalnego pełnomocnika, w pozwie z dnia 12 lutego 2018 r. przeciwko A. K. wniósł o zapłatę kwoty 44 120,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) poprzez samowolne zajęcie budynku o powierzchni 77 m<sup>2</sup> i części drugiego budynku o powierzchni 30 m<sup>2</sup> (ze 130 m<sup>2</sup>) Powód wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w B. stanowiącej działkę gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie prowadzi księgę wieczystą (...). Na części działki usytuowane są dwa budynki gospodarcze o powierzchni 77 m<sup>2</sup> i 130 m<sup>2</sup>.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powód wyliczył w oparciu o stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali określone w zarządzeniach Burmistrza Miasta B. w sprawie wysokości stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność Miasta B..

W odpowiedzi na pozew **pozwany A. K.** również reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwany zaprzeczył jakoby budynki stanowiące własność powoda kiedykolwiek użytkował bez jego zgody i aby powód sprzeciwił się kiedykolwiek takiemu stanowi rzeczy. Zdaniem pozwanego korzystał on z pomieszczeń znajdujących się w budynkach gospodarczych na nieruchomości powoda na podstawie zawartej w sposób dorozumiany i nieformalny ale skuteczny prawnie umowy użyczenia. Dodatkowo w toku postępowania pozwany podważył wartość odszkodowania, którego domaga się powód twierdząc, że jest ono zdecydowanie za wysokie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód D. K. (1) jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w B., w której skład wchodzi między innymi działka numer (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Białogardzie Wydział Ksiąg Wieczystych w B. księga wieczysta numer (...). Na nieruchomości tej posadowione są między innymi dwa budynki gospodarcze – szklarnie powoda. Powód prowadził działalność ogrodniczą do lat dziewięćdziesiątych. Następnie szklarnie nie były przez niego użytkowane. Przechowywane w nich były rośliny ozdobne na zimę, narzędzia ogrodnicze.

Właścicielami sąsiadującej nieruchomości są rodzice powoda B. K. i K. K.. K. K. na swojej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą w zakresie wyrobu nagrobków i kamieniarstwa. Część szklarni tzw. rozsadnika przylega do budynku gospodarczego – zakładu (...). Wobec faktu, że szklarnie te nie były wykorzystywane przez powoda, który zaprzestał działalności ogrodniczej jego ojciec wykorzystywał część szklarni. Do tej części było przejście z pomieszczeń zakładu (...).

W 2004 roku K. K. przekazał prowadzenie zakładu kamieniarskiego swojemu synowi A. K. – bratu powoda. Ten prowadził dalszą działalność w tych samych pomieszczeniach co ojciec. Nie zajmował też żadnych innych pomieszczeń powoda. W części szklarni powoda nadal znajdowały się jakieś odpady budowlane, lastryka folie, stała tam sprężarka. W pomieszczeniu tym nieraz pracownicy pozwanego wycinali elementy nagrobków tzw. kątówką.

Dowód: odpis księgi wieczystej k.17-19, mapa k.35, zeznania świadków K. K., B. K., D. K. (2) k. 148-149, G. C. k. 62-63, przesłuchanie stron k. 188

Powód D. K. (1) w dniu 8 grudnia 2017 roku działając przez pełnomocnika wezwał na piśmie pozwanego A. K. do wydania nieruchomości stanowiącej część działki numer (...) będącej jego własnością. W piśmie tym zażądał również zapłaty kwoty 44 120,38 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze wskazanej nieruchomości, w terminie do końca grudnia 2017 roku. Pozwany opuścił pomieszczenia powoda, na jego polecenie zostało też zamurowane przejście między pomieszczeniami zakładu kamieniarskiego a pomieszczeniem szklarni.

Dowód: wezwanie k. 11-12, zeznania świadka G. C. k. 62 v.- 63

Przed wezwaniem z dnia 8 grudnia 2017 roku powód nie kierował żadnych wezwań do pozwanego do wydania części jego nieruchomości, nie kierował też żadnych powództw o wydanie nieruchomości lub zapłatę za korzystanie z nieruchomości.

bezsporne

Rodzina powoda i pozwanego oraz ich rodzice mieszkają w bliskim sąsiedztwie z tego tytułu często spotykali się na różnych uroczystościach rodzinnych, latem organizowali grilla pozostawali ze sobą w bardzo bliskich i serdecznych relacjach.

Zdarzały się sytuacje, gdy podczas spotkań na działce powoda ich uczestnikom przeszkadzał hałas spowodowany pracą w zakładzie kamieniarskim prowadzonym przez pozwanego. Powód czy członkowie jego najbliższej rodziny zwracali na to uwagę pozwanemu.

Obecnie od około 3 – 4 lat powód D. K. (1) pozostaje w konflikcie z całą swoją rodziną zarówno matką i ojcem oraz braćmi A. K. (pozwany) i D. K. (2), z którym toczył postępowania na tle rozwiązania spółki.

Dowód: zeznania świadków M. O. k. 62 v. B. O. k. 178, M. K. (1) k. 178 v. 179, M. K. (2) k.179, K. K., B. K., D. K. (2) k. 148 – 149.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił w oparciu o dokumenty, których wiarygodności i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała oraz zeznania wskazanych powyżej świadków.

Powód domagał się zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, której właścicielem jest powód. Powód nie wykazał jednak żadnej podstawy prawnej, na podstawie której mógłby się domagać od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Jak wynika z bezspornych zeznań powoda i pozwanego potwierdzonych zeznaniami świadków K. K. i B. K. – rodziców stron, w posiadanie spornej nieruchomości wszedł K. K., który w sąsiedztwie szklarni powoda prowadził działalność gospodarczą - zakład wyrobu nagrobków. Korzystał z części szklarni przechowując w niej narzędzia, przenośne maszyny, odpady poprodukcyjne, wykonując w części prace przy obróbce kamieni. Taki stan rzeczy przejął w 2004 roku pozwany przejmując prowadzenie zakładu kamieniarskiego po ojcu, który ze względu na wiek i stan zdrowia nie mógł już wykonywać tej działalności. Korzystanie z części budynków gospodarczych powoda najpierw przez jego ojca a od 2004 roku przez brata – pozwanego odbywało się za zgodą powoda, który w tym czasie nie korzystał z tych pomieszczeń, nie przejawiał też w żaden sposób zamiaru objęcia ich w posiadanie. Nie kierował ani do ojca ani do pozwanego żądań wydania nieruchomości. Uczynił to dopiero wezwaniem na piśmie z dnia 8 grudnia 2017 r. Na wezwanie to pozwany wydał sporną nieruchomość nie zaprzeczając prawu powoda.

Okoliczności te wskazują, że K. K. – ojciec stron oraz później pozwany korzystali ze spornej nieruchomości na zasadzie umowy użyczenia, przez którą, zgodnie z art. 710 kc użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa ta jest bardzo

częstą umową w relacjach rodzinnych, dla jej ważności i skuteczności nie wymagana jest żadna szczególna forma. Do jej zawarcia może dojść w sposób dorozumiany, tak jak miało to miejsce w omawianym stanie faktycznym. Ojciec powoda zajął część szklarni, z których powód nie korzystał. Następnie z pomieszczeń tych w takim samym zakresie korzystał brat powoda – pozwany. Powód wiedział w jaki sposób ojciec a później brat korzystają z jego nieruchomości, nie sprzeciwiał się temu, nie żądał wydania nieruchomości, co oznaczałoby wypowiedzenie umowy użyczenia, która została zawarta na czas nie oznaczony, a która mogła być rozwiązana w każdym czasie.

Faktu wypowiedzenia umowy użyczenia nie wykazał powód zeznaniami świadków M. K. (2), M. K. (1) – żony i syna, M. O., B. O. – osób zapraszanych do domu powoda, uczestniczących we wspólnych rodzinnych uroczystościach stron. Świadkowie ci podkreślali, że działalność pozwanego związana była z dużą uciążliwością z powodu hałasu pracujących maszyn jak i wydobywającego się podczas obróbki kamieni pyłu. Żaden ze świadków nie potrafił jednoznacznie wskazać czy i w jakim czasie powód żądał od pozwanego wydania nieruchomości. Świadkowie wskazywali jedynie na fakty zwracania uwagi pozwanemu na hałas i wydobywający się pył uciążliwe w czasie spotkań towarzyskich w ogrodzie powoda. W tym miejscu należy zauważyć, że hałas związany z charakterem działalności pozwanego był słyszalny nie tylko gdy pracownicy pozwanego wykonywali prace w pomieszczeniu szklarni powoda ale także w pomieszczeniach zakładu kamieniarskiego sąsiadującego z nieruchomością powoda. Sprawa jednak nie dotyczy immisji, nie taka jest treść roszczenia powoda.

Podstawy powództwa nie można też upatrywać w art. 224 lub 225 kc, zgodnie z którymi 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 lub utratę. Przepis art. 225 kc stanowi natomiast, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Oba przepisy odnoszą się do rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy a jej posiadaczem samoistnym. Pozwany jak już była o tym mowa wyżej korzystał z nieruchomości powoda na zasadzie umowy użyczenia a więc był posiadaczem zależnym.

Gdyby przyjąć nawet posiadanie samoistne pozwanego, to niewątpliwie nie było ono posiadaniem w złej wierze. Powód nie wykazał złej wiary posiadania przez pozwanego a tym samym wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy należałoby się mu dopiero od chwili, w której pozwany dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. W rozpoznawanej sprawie powód takiego powództwa w ogóle nie wytoczył. Powód nie obalił domniemania dobrej wiary z art. 7 kc co do posiadania nieruchomości przez ojca a następnie przez pozwanego. Wykazanie zeznaniami świadków, że powód lub członkowie jego najbliższej rodziny zwracali uwagę na uciążliwość działalności pozwanego, że zwracali uwagę na panujący bałagan nie jest równoznaczne z ustaleniem, że powód domagał się od pozwanego wydania spornej części nieruchomości.

W świetle powyższego, Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania powoda, dlatego w punkcie 1 wyroku oddalił powództwo w całości.

O kosztach orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku, na podstawie art. 98 kpc. Ponieważ powód przegrał proces w całości, Sąd zasądził od niego na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w tym kwotę 3600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego (zgodną z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) i kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, uiszczona przez pozwanego z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz.U. Nr 225, poz. 1635 z późniejszymi zmianami) i części IV załącznika do ustawy – Wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawek tej opłaty oraz zwolnień.