

*Sygn. akt I C 3237/21 upr (poprzednia sygn. akt I C 860/20)*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

16 lutego 2022 roku

**Sąd Rejonowy dla W. M.w W., Wydział I Cywilny** w składzie:

**Przewodniczący: sędzia Łukasz Baranowski**

po rozpoznaniu 16 lutego 2022 roku w W.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W.

przeciwko A. C. (1), J. S.

**o zapłatę**

**I. oddała powództwo;**

**II. zasądza od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 951 zł (dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**III. nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, od uiszczenia których powódka była tymczasowo zwolniona.**

*Sygn. akt I C 3237/21*

## ZARZĄDZENIE

Odpisy wyroku proszę doręczyć pełnomocnikom stron (bez pouczenia).

W., 16 lutego 2022 roku

*Sygn. akt I C 3237/21*

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W.  
z 16 lutego 2022 r.**

Pozwem z dnia 27 sierpnia 2019 r. Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od A. C. (2) kwoty 2.145,47 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa wskazała, że w dniu 31 grudnia 1987 r. zawarła z pozwanym A. C. (2) umowę najmu garażu nr (...) położonego w W. przy ul. (...). W związku z zajmowaniem nieruchomości pozwany był zobowiązany do uiszczania opłat za używanie garażu.

Powód wskazał, że na dochodzoną pozwem kwotę składa się kwota roszczenia głównego 1.965,19 zł oraz kwota skapitalizowanych odsetek 180,28 zł, naliczonych na dzień 26 sierpnia 2019 r.

Strona powodowa wskazała przy tym, że stosowne wezwania do zapłaty zostały skierowane do pozwanego w dniach 11 lipca 2019 r. i 18 stycznia 2019 r. Do dnia wniesienia pozwu należność nie została uregulowana.

(pozew – k. 2-3v)

W dniu 6 września 2019 r. został wydany w sprawie nakaz zapłaty,

(nakaz – k. 15)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 4 lutego 2020 r. pozwany wskazał, że był najemcą przedmiotowego garażu na podstawie umów najmu zawieranych z powodem od dnia 2 listopada 1980 r. Wskazana w pozwie umowa była jedną z kolejnych umów najmu.

Pozwany podniósł, że w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami od 2005 r. domagał się zobowiązania powoda do złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym przeniesieniu własności garażu nr (...), o pow. 16,7 m<sup>2</sup> na swoją rzecz, wybudowanego ze środków własnych, położonego przy ul. (...) oraz o złożenie oświadczenia woli o oddaniu pozwanemu w użytkowanie wieczyste znajdującej się pod garażem części gruntu o pow. 44,14 m<sup>2</sup>. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 3 czerwca 2014 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego został zobowiązany do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz pozwanego prawa własności garażu nr (...), usytuowanego w W. przy ul. (...) oraz użytkowania wieczystego nieruchomości położonej bezpośrednio pod budynkiem garażowym.

W dniu 1 września 2016 r. pozwany wpłacił stosowną opłatę za użytkowanie wieczyste. Pomimo wpłaty pozwanego i wezwań do wykonania prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, powód nie wykonał wyroku oraz nie zawarł nowej umowy o najem z pozwanym, ani nie podał obowiązującej stawki za najem garażu pozwanemu. Wymagane wyrokiem oświadczenie zostało złożone przez powoda dopiero w akcie notarialnym w dniu 27 czerwca 2019 r., stanowiącym umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia jego własności i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Nadto, wobec okoliczności, że od 2002 r. powód nie zawarł z pozwanym umowy na najem garażu ani nie ustalił stawki za najem, a w latach 2016-2019 nie wykonywał prawomocnego wyroku sądu, w ocenie pozwanego powództwo podlega oddaleniu w całości. Niezależnie od powyższego pozwany zakwestionował wysokość dochodzonego roszczenia, wskazując iż brak jest podstawy prawnej wyliczającej stawkę czynszu.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 25-27)

Pismem z dnia 22 grudnia 2020 r. powód podtrzymał stanowisko w sprawie. Odnosząc się do zarzutów pozwanego zawartych w sprzeciwie od nakazu zapłaty wskazał, że bezsporne pomiędzy stronami jest, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwany korzystał z garażu przy ul. (...). Stąd żądanie po stronie powoda opiera się na przysługującym mu prawie własności.

(pismo procesowe powoda – k. 68-69)

Postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2021 r. postępowanie zostało zawieszona z uwagi na śmierć pozwanego A. C. (2). 15 października 2021 r. Sąd podjął postępowanie z udziałem następców prawnych zmarłego pozwanego: A. C. (1) i J. S..

(postanowienia – k. 89, 100)

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewid. nr 77/5, położoną przy ul. (...) w W., jest własnością Skarbu Państwa. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą o numerze (...).

(bezsporne)

Na przedmiotowej nieruchomości pozwany A. C. (2) wybudował garaż, oznaczony numerem 29, ze środków własnych.

(bezsporne, nadto dowód: umowa k. 34-35)

Pozwany A. C. (2) zawierał z powodem umowy najmu garażu od dnia 2 listopada 1980 r. Umowa z dnia 31 grudnia 1987 r., wskazana w pozwie, obowiązywała do 15 listopada 1992 r., a po tym czasie strony zawierały kolejne umowy najmu, m.in. umowę z dnia 10 listopada 1997 r. z 5-letnim okresem obowiązywania oraz aneks do tej umowy z dnia 20 listopada 2000 r.

(bezsporne, nadto dowód: umowa z dnia 31 grudnia 1987 r. – k. 4-5, umowa z dnia 10 listopada 1997 r. – k. 29-36, aneks do umowy z dnia 20 listopada 2000 r. – k. 37-37v)

Pozwany A. C. (2) ubiegał się o przeniesienie prawa własności garażu nr (...) i ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, zwracając się z wnioskiem do powoda w dniu 6 grudnia 2000 r. Pozwany wnosił o nieodpłatne nabycie garażu i oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu, na którym garaż jest usytuowany. Pismem z dnia 15 stycznia 2003 r. został poinformowany, że jego wniosek będzie mógł być rozpatrzony po prawomocnym zakończeniu postępowania w sprawie ustanowienia trwałego zarządu na rzecz władającego nieruchomością. Do dnia wniesienia pozwu w sprawie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I C 2374/12, tj. 14 sierpnia 2005 r., sytuacja prawna trwałego zarządu nie została uregulowana.

(bezsporne, nadto dowód: stan faktyczny ustalony w sprawie I C 2374/12 – odpis wyroku wraz z uzasadnieniem k. 38-41)

Wyrokiem w sprawie I C 2374/12 z dnia 3 czerwca 2014 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego został zobowiązany do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego przenosi na rzecz A. C. (2) prawo własności garażu nr (...), o powierzchni 16,70 m<sup>2</sup> położonego w budynku garażowym usytuowanym w W. przy ul. (...) na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną (...), obręb 6-15-01, o powierzchni 2.600,00 m<sup>2</sup>, opisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) i ustanawia na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego ww. działkę ewidencyjną nr (...), przenosząc na rzecz A. C. (2) udział w tym gruncie w rozmiarze o, (...). Z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego pobierze pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu w wysokości 4.386,15 zł”

(bezsporne, nadto dowód: odpis wyroku w sprawie I C 2374/12 k. 38)

Pozwany uiszczył stosowną opłatę za użytkowanie wieczyste w dniu 1 września 2016 r. Pomimo wezwań pozwanego do zrealizowania prawomocnego wyroku w sprawie I C 2374/12, powód nie wykonywał dobrowolnie wyroku ani nie zawarł nowej umowy o najem. Dopiero po upływie blisko 3 lat, w dniu 27 czerwca 2019 r. doszło do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, obejmującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia jego własności i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste.

(dowód: kopia aktu notarialnego – k. 47-53v, potwierdzenie przelewu – k. 42)

W dniu 17 czerwca 2020 r. A. C. (2) zmarł. Spadek po nim nabyły po1/2 części żona A. C. (1) i córka J. S..

(bezsporne, nadto dowód: kopia aktu zgonu – k. 87, akt poświadczenia dziedziczenia – k. 97)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów prywatnych i urzędowych, których treść, forma ani pochodzenie nie były kwestionowane przez strony. Sąd nie odmówił wiarygodności, ani mocy dowodowej żadnemu z tych dokumentów, stąd też odstąpił od ich oceny w pisemnym uzasadnieniu (art. 328 § 2 k.p.c.).

Sąd pominął dowód z zeznań świadka A. B. jako zbędny dla rozstrzygnięcia. Powód nie kwestionował w sprawie tego, że to z uwagi na jego bierną postawę nie doszło do wcześniejszego wykonania wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z 3 czerwca 2014 r.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszym postępowaniu powód dochodził zapłaty opłat za korzystanie z nieruchomości stanowiącej garaż nr (...) położonego w W. przy ul. (...), za okres z datą wymagalności od 15 sierpnia 2017 r. do 16 stycznia 2019 r.

W ocenie Sądu, strona powodowa nie wskazała podstawy prawnej swoich żądań, a przywołane twierdzenia zawarte w uzasadnieniu pozwu nie wskazują na żadną podstawę prawną zgłoszonych żądań. Skutkiem powyższego Sąd nie był w stanie ustalić, z jakiej przyczyny i dlaczego w takiej wysokości powód domaga się żądanych kwot. Nie zostało w toku procesu nawet zasygnalizowane, czy pozwany ma uiszczać opłaty z tytułu umowy najmu (a jeśli tak, to jakiej), czy też z uwagi na bezumowne korzystanie z garażu. Powód wskazał jedynie i to dopiero po otrzymaniu odpisu sprzeciwu od nakazu zapłaty, w piśmie procesowym z dnia 22 grudnia 2020 r., że opiera swoje roszczenie na przysługującym mu prawie własności. Nie zostały podane żadne okoliczności wskazujące wszystkie przesłanki jakiegokolwiek podstawy wytoczonych żądań. To samo dotyczy żądania zasądzenia kwoty. Nie jest bowiem wystarczające wskazanie, że powód domaga się uiszczenia kwoty należności głównej i odsetek, skoro strona powodowa nie wykazała, aby strony w okresie objętym żądaniem pozwu łączyła umowa najmu czy też inna umowa, z której powód mógłby wywodzić swoje roszczenie.

Pozwany w toku niniejszego postępowania kwestionował swoje zobowiązanie przede wszystkim co do zasady, a w dalszej kolejności również co do wysokości. Pozwany dowodził, że to skutek niewykonania prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie doszło do powstania rzekomej zaległości. Ponadto, skoro powód uchylał się od zawarcia umowy, to nie sposób ustalić, w jakiej wysokości pozwany powinien uiszczać żądane opłaty.

Zdaniem Sądu okoliczności faktyczne pozwu nie naprowadziły w sposób wyczerpujący na jakąkolwiek podstawę prawną żądania. Pozwany jednocześnie nie odniósł się precyzyjnie do zarzutów podniesionych w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Tym samym, to powód, w myśl art. 6 k.c., powinien przede wszystkim udowodnić, że ma prawo domagać się od pozwanego opłat za korzystanie z garażu. Strona powodowa nie sprostowała jednak temu obowiązkowi.

Brak jest dowodów na to, że powód ma prawo domagać się od pozwanego opłat za korzystanie z garażu. W ocenie Sądu nie jest takim dowodem umowa z 1987 r., która wygasła w 1992 r. Również kartoteka konta złożona z pozwem nie może przemawiać za zasadnością roszczeń powoda. Nie sposób bowiem ustalić, skąd powód wywodzi żądanie określonych w kartotece kwot. Podobnie należy ocenić wezwanie do zapłaty (z dnia 18 stycznia 2019 r. i 11 lipca 2019 r.), ponieważ jeśli powód nie wykazał wysokości i zasadności żądania, to nie może przemawiać za zasadnością roszczenia sam fakt wzywania do zapłaty. Powyższe doprowadziło sąd do wniosku, że nie ma jakiegokolwiek dowodu wskazującego na uprawnienie powoda do zapłaty po stronie pozwanego kwot, których powód się domagał. Samo stwierdzenie, że powód opiera swoje żądanie na przysługującym mu prawie własności, nie może być uznane za wystarczające.

Skąpy materiał dowodowy przedstawiony przez powoda wynika z okoliczności, że nie przedstawiono łączącej strony umowy najmu ani innej podstawy prawnej żądania wskazanych w pozwie kwot, a sytuacja ta była spowodowana jedynie zaniechaniem powoda. Powód nie wykazał również w jaki sposób obliczył poszczególne kwoty składające się na należność główną, jak również daty ich wymagalności.

Gdyby nawet uznać, iż powód oparł swoje roszczenie na przepisach o bezumownym korzystaniu z nieruchomości, to żądanie takie należałoby oddalić na podstawie art. 5 k.c.

Pozwany A. C. (2) zwracał się do powoda o zawarcie umowy nieodpłatnego przeniesienia na niego własności garażu i ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się pod tym garażem, a w dalszej kolejności skierował sprawę na drogę sądową i dopiero korzystny wyrok spowodował – po blisko 3 latach oczekiwania – zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. Co istotne, wyrok zapadł 3 czerwca 2014 r., a umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia jego własności i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, po wezwaniach pozwanego do dobrowolnego wykonania wyroku, została zawarta dopiero w dniu 27 czerwca 2019 r. Powód uporczywie uchylał się od wykonania prawomocnego orzeczenia. Takie działanie powoda, a właściwie zaniechanie i opieszałość, należy oceniać jako wyjątkowo złą wolę powoda i należy rozpatrywać je w kontekście normy art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Zachowanie takie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Co istotne, w toku postępowania powód w żaden sposób nie usprawiedliwił dlaczego zwlekał z wykonaniem prawomocnego wyroku przez tak długi okres.

W ocenie Sądu, nie można zaaprobować i udzielić ochrony prawnej zachowaniu powoda polegającemu najpierw na konsekwentnym i systematycznym uchylaniu się od zawarcia umowy z pozwanym, nawet po wytoczeniu i uwzględnieniu powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, a następnie na żądaniu zapłaty należności za korzystanie z garażu w tym okresie. Takie zaniechania stoją w ewidentnej sprzeczności z zasadą lojalności i uczciwości podmiotów prawa cywilnego. Tym bardziej biorąc pod uwagę, że strony pozostawały związane umowami najmu już od lat 80-tych, tj. kilkadziesiąt lat, a powód nie wykazał, iż w okresie obowiązywania tych umów, pozwany w jakikolwiek niewłaściwy sposób je wykonywał.

Z tych przyczyn, na podstawie wyżej powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. W niniejszej sprawie strona powodowa przegrała sprawę i była zobowiązana zwrócić koszty procesu poniesione przez pozwanego (punkt II wyroku). Koszty te wyniosły 951 zł, w tym:

- 900 zł – wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego stron (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu od 27 października 2016 roku),
- 3x17 zł – opłata od pełnomocnictwa.

W punkcie III wyroku Sąd nakazał ściąganie od powoda nieuiszczonych dotąd kosztów sądowych w kwocie 200 zł, stanowiącej opłatę od pozwu, od uiszczenia której powód był tymczasowo zwolniony.

sędzia Łukasz Baranowski