

**Sygn. akt V Ca 2878/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Zbigniew Podedworny (spr.)** Sędziowie **SSO Ewa Talarczyk**

**SSR del. Marcin Borcuch**

Protokolant **sekr. sądowy Anna Misiejuk**

po rozpoznaniu w dniu **30 stycznia 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...) w W.

o zobowiązanie oraz zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego (...)w Warszawie

z dnia 24 maja 2012 r., sygn. akt XVI C 831/11

1. oddała apelację;
2. zasądza od A. S. na rzecz (...)w W. kwotę 300 (trzysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

V Ca 2878/12

**UZASADNIENIE:**

A. S. wniosła o zobowiązanie pozwanego (...) w W. do umożliwienia jej swobodnego dostępu do garażu położonego na nieruchomości przy ul. (...)w W. poprzez zdjęcie z drzwi garażowych blokad w postaci kilku drewnianych grubych desek przykręconych śrubami w poprzek dwuskrzydłowych drzwi garażu oraz o zakazanie pozwanemu na przyszłość utrudniania powódce korzystania z garażu a także o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 2000 zł tytułem odszkodowania za zniszczenie drzwi garażowych.

Powódka precyzując swoje stanowisko wskazała, iż powództwo o zakazanie naruszeń wywodzi z faktu posiadania gruntu zabudowanego przedmiotowym garażem, a działka, na której jest położony sporny garaż znajduje się przy ul. (...) i ma on powierzchnię 15,5 m<sup>2</sup>.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Powódka ostatecznie precyzując powództwo, wniosła o zobowiązanie pozwanego do udostępnienia jej garażu, który został przez pozwanego zablokowany i zabity deskami. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 2000 zł z ustawowymi odsetkami od 22 września 2011r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów zrujnowanych

dwuskrzydłowych drzwi garażu. Pozwany zaprzeczył wszelkim twierdzeniom powódki, z wyjątkiem tych, które wyraźnie przyznał.

Wyrokiem z 24 maja 2012r. Sąd Rejonowy (...)

w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od A. S. na rzecz (...) w W. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy orzekając jak wyżej miał za podstawę następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość, na której jest wybudowany garaż będący przedmiotem sporu stanowi działkę ewidencyjną nr (...) należąca do (...) w W., położoną przy ul. (...) w W.. Na działce tej znajduje się osiedle mieszkaniowe składające się z domów jednorodzinnych wybudowanych w latach 50-tych ubiegłego wieku (okoliczność bezsporna, odpis KW - k.78-86).

W jednym z tych domów, w lokalu nr (...), na zasadzie umowy najmu zawartej z (...), od lat 50-tych ubiegłego wieku mieszkali rodzice powódki: E. S. i S. S.. W 1971 roku ojciec powódki S. S. wybudował na przedmiotowej nieruchomości garaż.

Za korzystanie z nieruchomości w części zajętej pod garaż uiszczal na rzecz (...) opłaty.

Po śmierci S. S. 18 listopada 1984r., grunt wraz z garażem był w posiadaniu E. S., która również uiszczala opłaty za korzystanie z nieruchomości w części zajętej pod garaż.

W 2003 roku Dyrektor (...) zwrócił się do najemców domów zlokalizowanych na nieruchomości przy ul. (...) w W., w tym do E. S., o usunięcie z terenu Uczelni wiat, komórek, gołębników czy garaży, w celu umożliwienia zagospodarowania terenu pod polećka dydaktyczno - naukowe oraz pod planowany parking.

W dniu 23 listopada 2005r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie w sprawie o sygn. akt II C 836/05 wydał wyrok, w którym nakazał E. S. wydane zajętej przez nią części działki nr (...) położonej przy ul. (...) w W., również w części zajętej pod garaż. Orzeczenie to jest prawomocne.

E. S. zmarła (...). Po jej śmierci władztwo nad nieruchomością przejęła jej spadkobierczyni - powódka A. S., która również uiszczala opłaty za korzystanie z gruntu. Powódka opłacała również podatek od nieruchomości związany z przedmiotowym gruntem. W okresie od stycznia 2011r. do marca 2012r. (...) kilkakrotnie zwróciło A. S. uiszczane przez nią opłaty za teren pod garaż, określane przez nią w dowodach nadania jako „opłaty za dzierżawę”.

Sąd Rejonowy (...) w Warszawie w sprawie o sygn. akt II Co 619/11, wydał postanowienie, w którym nadał klauzulę wykonalności wyrokowi z 23 listopada 2005r. sygn. akt II C 836/05 przeciwko A. S. jako następczyni prawnej E. S..

Pracownicy (...) 8 października 2010r. zablokowali drzwi przedmiotowego garażu poprzez zniszczenie dwóch zamków i zamontowanie na drzwiach garażu kilku drewnianych desek. W tym czasie powódka nie mieszkała na spornej nieruchomości, przebywała na działce (...) razy w tygodniu.

Od tego czasu powódka kilkakrotnie skierowała do pozwanego wezwania do zaniechania naruszenia posiadania gruntu zabudowanego garażem. Pozwany nie odpowiedział na wezwanie.

Stan faktyczny został ustalony przez Sąd Rejonowy na podstawie powołanych powyżej dokumentów oraz zeznań powódki, był on bezsporny z wyjątkiem kwestii łączącej strony procesu umowy dzierżawy gruntu, na którym wybudowano sporny garaż.

Na okoliczność istnienia umowy dzierżawy terenu, na którym znajduje się garaż, powódka powołała dowód z aneksów do umów najmu lokalu mieszkalnego, w którym umieszczono tzw. „opłatę za teren pod garaż” oraz dowody wpłat. Pozwany zakwestionował istnienie takiej umowy, powołując się na treść wyroku nakazującego wydanie nieruchomości, również w części obejmującej garaż.

Sąd Rejonowy uznał ostatecznie, że strony nie łączyła umowa dzierżawy. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jak każdej umowy jest albo zgodne oświadczenie woli stron w tym zakresie albo czynności konkludentne. Powód uzyskując orzeczenie Sądu w zakresie wydania nieruchomości oraz zwracając powódce uiszczane przez nią tzw. „opłaty z teren pod garaż” wyraźnie zademonstrował, że nie ma woli przekazania matce powódki, a następnie powódce posiadania nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy. Orzeczenie to, zgodnie z art. 365 k.p.c., wiąże strony oraz Sąd orzekający. Skoro Sąd nakazał matce powódki wydanie nieruchomości, należy uznać, że nie miała ona żadnego tytułu prawnego do spornego gruntu, w tym tytułu wynikającego ze stosunku dzierżawy.

Sąd Rejonowy pominął w swoich ustaleniach przedstawione przez powódkę oświadczenia osób trzecich, odpisy wyroków dotyczące innych osób, kopie artykułu prasowego oraz pozew z załącznikami złożony w sprawie o sygn. akt II C 971/10 ponieważ nie dotyczyły spornego terenu zabudowanego garażem.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powódka ostatecznie precyzując roszczenie, wniosła o umożliwienie dostępu do garażu położonego przy ul. (...) w W., podając, że podstawę powództwa stanowi umowa dzierżawy, którą zawarł jej ojciec z pozwanym w sposób dorozumiany w 1971r. Powódka to prawo odziedziczyła. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 2000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22.09.2011r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów naprawy zniszczonych dwuskrzydłowych drzwi garażu.

Odnosząc się do powództwa o zobowiązanie pozwanego do umożliwienia dostępu do garażu, Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie udowodniła roszczenia.

Sposób, w jaki powódka sformułowała powództwo w tej części, wskazuje według sądu pierwszej instancji na to, że powódka dochodziła wykonania umowy dzierżawy na podstawie art. 693 k.c. Zobowiązana do sprecyzowania roszczenia, wyraźnie oświadczyła, że z podstawą roszczenia jest umowa dzierżawy a więc wynikające z niej wzajemnego zobowiązania stron umowy.

Wobec tego, że pozwany zaprzeczył wszystkim twierdzeniom powódki, powódka, zgodnie z art.6 k.c., zobowiązana była do wykazania, że strony łączyła umowa dzierżawy, na podstawie której pozwany był zobowiązany do umożliwienia jej korzystania z terenu, na którym wybudowano garaż. Powódka, na rozprawie 27 lutego 2012r., została pouczone o rozkładzie ciężaru dowodu oraz o rodzajach środków dowodowych. Jedynym dowodem na okoliczność istnienia umowy, z której powódka wywiodła roszczenie były dowody uiszczania tzw. „opłat za teren pod garaż” oraz uwidocznienie tej okoliczności w aneksach do umów dzierżawy lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu Rejonowego powyższe dokumenty nie świadczą o istnieniu umowy dzierżawy nieruchomości pomiędzy rodzicami powódki, a po ich śmierci, pomiędzy powódką a pozwanym. Przeczy temu wszczęcie przez powoda procesu przed tutejszym Sądem, o wydanie nieruchomości, również w części zabudowanej spornym garażem. Bezsporne w sprawie jest, że 23 listopada 2005r. Sąd Rejonowy (...)w Warszawie w sprawie o sygn. akt II C 836/05 wydał wyrok, w którym nakazał E. S.wydane zajętej przez nią części działki nr (...)położonej przy ul. (...)w W.. Orzeczenie to jest prawomocne. Następnie 19 lipca 2011r. ten Sąd w sprawie sygn. akt II Co 619/11, nadał klauzule wykonalności wyrokowi z 23 listopada 2005r. sygn. akt II C 836/05 przeciwko A. S.jako następczyni prawnej E. S.. Uzyskanie ww. orzeczeń świadczy o tym, że wbrew twierdzeniom powódki, powód nie miał woli zawarcia czy kontynuowania umowy dzierżawy gruntu zajętego przez garaż. Wręcz przeciwnie, dążył do uzyskania pełnego posiadania spornego gruntu. Matka pozwanej, w procesie o wydanie nieruchomości, nie podniosła skutecznie zarzutu wynikającego ze stosunku dzierżawy. Powyższe skutkowało również nadaniem klauzuli wykonalności ww. orzeczeniu przeciwko A. S..

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 7 października 1997r.

I CKN 224/97, umowa dzierżawy nie wygasa w razie śmierci wydzierżawiającego. W miejsce zmarłego wstępują w stosunek dzierżawy spadkobiercy. Prawo dzierżawy jest bowiem prawem majątkowym, a tym samym zgodnie z art. 922 § 1 k.c. jest dziedziczne. W związku z powyższym, powódka teoretycznie mogłaby wywieść na podstawie następstwa prawnego po rodzicach prawa wynikające z umowy dzierżawy. Z uwagi na powołane powyżej okoliczności, skoro powódka nie wykazała, że pomiędzy rodzicami a pozwanym istniał stosunek dzierżawy nieruchomości, powódka nie mogła wstąpić w stosunek dzierżawy po rodzicach.

Należy również wskazać, że nawet gdyby powódka wykazała, że jest stroną umowy dzierżawy nieruchomości, nie mogłaby skorzystać z ochrony prawa dzierżawy według przepisów o ochronie własności. Zgodnie z art. 694 k.c., do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, że należy jednak zważyć, że art. 690 k.c. przewidujący ochronę prawa najmu na podstawie przepisów o ochronie prawa własności dotyczy jedynie najmu lokali i nie może mieć zastosowania do praw dzierżawcy (tak też SN w uchwale z 15 kwietnia 1967 r., III CZP 26/67).

Dzierżawca jako posiadacz zależny może na podstawie art. 344 k.c. żądać przywrócenia stanu poprzedniego, jaki istniał przed samowolnym naruszeniem lub zaniechaniem naruszeń. Roszczenie oparte jednak na podstawie powołanego powyżej przepisu wygasają z upływem roku do dnia naruszenia posiadania. Skoro więc powódka już w pozwie wskazała, że do naruszeń doszło

8 października 2010r., a pozew złożyła 20 października 2011r., roszczenie oparte o ochronę naruszonego posiadania nie zasługiwałoby na uwzględnienie.

Odnosnie roszczenia o zapłatę odszkodowania w kwocie 2000 zł, Sąd Rejonowy uznał, że nie zostało ono udowodnione.

Wskazał, iż podstawę roszczenia w tej części stanowi art. 415 k.c., którego treść Sąd przytoczył i wskazał, że do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Wykazanie przesłanek odpowiedzialności deliktowej, zgodnie z art. 6 k.c. należało do powódki. Powódka nie przedstawiła żadnego dowodu, celem wykazania, jako szkodę poniosła, w jakiej wysokości. Pozwany zaś zaprzeczył twierdzeniom powódki również w tym zakresie. Powódka jedynie, zeznając w charakterze strony, podała, że wysokość szkody ustaliła przy pomocy fachowca. W ocenie Sądu zeznania powódki nie wykazują wysokości szkody. Ani powódka ani Sąd nie mają wiadomości specjalnych w przedmiocie kosztów naprawy garażu, w związku z powyższym, również roszczenie w tej części należy uznać za nieudowodnione. Ponadto, gdyby nawet uznać, że powódka poniosła jakiś uszczerbek majątkowy, to przejawiałaby się on w ograniczeniu możliwości uzyskania przez powódkę, po zakończeniu umowy dzierżawy, zwrotu nakładu w postaci garażu. Tę kwestię reguluje przede wszystkim umowa, a w braku porozumienia stron, mające odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące najmu. Powódka nie wykazała, jakie było porozumienie stron w tym zakresie, nie powołała się nawet na tę okoliczność. Sąd nie miał więc możliwości ustalenia, jakie ewentualne roszczenia powódka ma w zakresie zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosownie do wyniku procesu. Ponieważ strona powodowa sprawę przegrała

w całości, a pozwany wykazał jako celowe jedynie koszty zastępstwa procesowego. Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła powódka. Orzeczenie zaskarżyła w całości.

Rozstrzygnięciu zarzuciła:

sprzeczną istotnych ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu,

- iż strona nie łączyła żadna umowa,

- że powódka ostatecznie utraciła posiadanie garażu i jego zawartości

8 października 2010r. podczas, gdy faktycznie posiadanie to kilkukrotnie przywracała samodzielnie i traciła je na skutek ponownego zabijania deskami drzwi garażowych, a po raz ostatni posiadanie straciła między 7 a 11 kwietnia 2011r.;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż powódka ostatecznie utraciła posiadanie garażu i jego zawartości już dniu 8 października 2010r., zamiast w kwietniu 2011r.

- art. 217 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie przedstawionych przez powódkę dowodów, tj. oświadczeń osób zamieszkujących tę samą nieruchomość;

- art. 278 w zw. z art. 227 i art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego, mimo stwierdzenia przez Sąd, że oszacowanie wysokości szkody poniesionej przez powódkę wymaga wiadomości specjalnych;

- art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. poprzez ich niezastosowanie wobec strony pozwanej w zakresie w jakim Sąd wywiódł, że stan posiadania powódki nie zasługiwał na ochronę prawną, jaką dają przepisy art. 336 i nast. k.c., a w szczególności art. 339 - 342 k.c.,

- art. 5 k.p.c. poprzez brak pouczenia powódki, co do czynności procesowych mogących wykazać w procesie istnienie jej roszczenia co do kwoty 2000 zł;

- art. 230 k.p.c. poprzez nieuznanie za przyznanego faktu poniesienia szkody w wysokości 2000 zł, pomimo, iż pozwany nie zakwestionował wysokości szkody;

art. 322 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie pomimo ustalenia, że precyzyjne udowodnienie wysokości szkody przez powódkę wymaga wiadomości specjalnych, a powołanie biegłego w sprawie na koszt powódki, przy tak niskiej wartości przedmiotu sporu, byłoby dla niej nadmiernym utrudnieniem w dochodzeniu swoich roszczeń;

- art. 415 k.c. poprzez jego niezastosowanie; mimo, iż wszystkie przesłanki jego zastosowania zostały wykazane w toku rozprawy;

- art. 222 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa w zakresie zobowiązania pozwanego do udostępnienia powódce garażu w celu zabrania z niego ruchomości będących bezspornie przedmiotem jej własności;

- art. 6 k.c. w zw. z art. 339, 340, 341 k.c. poprzez uznanie, że ciężar dowodowy w zakresie wykazania podstaw prawnych posiadania leży po stronie powódki, podczas gdy domniemania prawne zawarte w przepisach chroniących posiadanie przemawiały w sprawie na jej korzyść;

- art. 342 i art. 344 k.c. poprzez ich niezastosowanie, mimo, że samowolne naruszenie posiadania przez pozwanego było sprzeczne z powyższymi przepisami, a powódce przysługiwała prawna ochrona posiadania i to niezależnie od podstaw prawnych tego posiadania oraz dobrej lub złej wiary;

- art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w zakresie uznania za uprawnione działania powoda polegające na kilkukrotnym podstępny zablokowaniu garażu powódki i znajdujących się w nim ruchomości będących jej własnością.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie obu powództw w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna. Sąd Rejonowy prawidłowo i w sposób kompletny ustalił stan faktyczny w sprawie.

Odnosnie zarzutów naruszenia prawa procesowego:

Należy zwrócić uwagę, że powództwo z tytułu naruszenia posiadania i powództwo z tytułu umowy dzierżawy są jakościowo różne. Uzyskanie ochrony prawnej wymaga wykazania w postępowaniu sądowym całkowicie odmiennych okoliczności. Dlatego dla oceny zasadności powództwa podstawowe znaczenie ma to, na jakiej podstawie faktycznej zostało ono oparte. Ustalenie Sądu Rejonowego, że podstawą tą jest umowa dzierżawy nie może budzić wątpliwości, skoro określiła ją wprost powódka na rozprawie w dniu 24 maja 2012 r. Brak jest podstaw do twierdzenia, że powódka nie odróżniała obu podstaw, na których mogła oprzeć powództwo, skoro uprzednio wnosila we innej sprawie o przywrócenie posiadania (k. 106 – kserokopia pozwu o przywrócenie posiadania w sprawie II C 971/120 Sądu Rejonowego (...)w Warszawie). Przy tak jednoznacznym stanowisku sąd I instancji nie mógł dokonywać ustaleń co do naruszenia posiadania w sposób, w jaki należało to uczynić, gdyby żądanie powódki było oparte na tej podstawie. Naruszyłby bowiem wówczas art. 321 § 1 kc, zakazujący wyrokowania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem. Zgodzić należy się z Sądem Najwyższym, że oparcie wyroku na podstawie faktycznej nie wskazanej przez powoda jest orzeczeniem ponad żądanie w rozumieniu art. 321 § 1 kc (wyrok z dnia 18 marca 2006 r. w sprawie II CK556/04). Oznacza to, że bezprzedmiotowym byłoby ustalenie, ile razy doszło do naruszenia posiadania i kiedy fakt ten po raz ostatni miał miejsce. Okoliczność ta ma znaczenie dla ustalenia, czy roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego nie wygasło (art. 344 § 1 kc). Skoro jednak powódka wywodzi swe roszczenie z łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, powinna w przedmiotowym postępowaniu wykazać istnienie umowy dzierżawy.

Pomijając oświadczenia A. Z. – K., A. O., J. P., A. J. sąd I instancji nie naruszył art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc. Przepisy te wskazują przedmiot dowodu oraz określają termin zgłaszania okoliczności faktycznych oraz dowodów. Co najmniej niejasnym jest, jaki wpływ na rozstrzygnięcie sprawy ma pozew

Przede wszystkim wskazać należy, że pisma osób trzecich, zawierające ich oświadczenia wiedzy nie mogą zastąpić dowodu z zeznań świadków. Przyjęcie takich pism jako dowodów stanowiłoby naruszenie zasady ustności, bezpośrednio i swobodnej oceny dowodów. Wskazać należy, że jedynie zeznanie świadka, poprzedzone pouczeniem o odpowiedzialności karnej (art. 266 § 1 kc) skutkuje taką odpowiedzialnością za składanie fałszywych zeznań. Oświadczenia pisemne, nawet świadomie nieprawdziwe, pozbawione są takiej sankcji, co dyskwalifikuje takie oświadczenia jako materiał dowodowy.

Niezależnie od powyższego nie sposób nie zgodzić się z Sądem Rejonowym, że oświadczenia te dotyczą stosunków pomiędzy osobami je sporządzającymi a (...) i dotyczą innych działek, o czym świadczą wskazane tam adresy.

Wbrew twierdzeniom apelacji sąd I instancji pouczył powódkę zarówno o treści art. 6 kc i art. 5 kpc, jak i o rodzajach środków dowodowych (k. 55). Pouczenie to miało moc wiążącą do wszystkich roszczeń, określonych w pozwie. Art. 5 kpc nie nakłada na sąd obowiązku pouczenia, a daje mu do tego prawo, z którego może skorzystać w razie uzasadnionej potrzeby. Z pewnością taka uzasadniona potrzeba nie powstaje, co do roszczeń zgłoszonych po dokonaniu pouczenia, gdyż dotyczy ono całego postępowania cywilnego.

Art. 230 kpc nie zawiera treści, wskazującej, że brak stanowiska strony co do twierdzeń strony przeciwnej nakazuje przyjęcie owych twierdzeń za prawdziwe. Sąd może fakty wynikające z tych twierdzeń przyjąć za przyznane jedynie mając na uwadze wyniki całej rozprawy. W przedmiotowej sprawie przepis ten nie może znaleźć zastosowania, gdyż bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik pozwanej oświadczył, że zaprzecza wszystkim twierdzeniom powódki, które nie zostały wyraźnie przyznane (k. 149).

Uznanie przez sąd, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione powinno wynikać stąd, że pomimo przeprowadzenia postępowania dowodowego przy zachowaniu kontradiktoryjności wysokość żądania nie została ściśle określona. Art. 322 kpc może więc znaleźć zastosowanie w sytuacji, gdy strona obarczona ciężarem dowodu wyczerpie znane i dostępne jej środki dowodowe, a pomimo to wysokość żądania nie zostanie

udowodniona. Całkowity brak inicjatywy dowodowej wyklucza stosowanie tego przepisu. W przeciwnym wypadku doszłoby do sytuacji, w której okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalane byłyby w sposób sprzeczny z przepisami regulującymi postępowanie dowodowe.

W sytuacji tej należy rozważyć, czy sąd nie powinien rozważyć dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który oszacowałby wartość szkody, z urzędu na podstawie art. 232 zd. 2 kpc. Zaakcentować należy, że przeprowadzenie przez sąd dowodu z urzędu zawsze stanowi wyjątek od zasady, zgodnie z którą obowiązek dostarczania materiału dowodowego obciąża strony (art. 5 kc, art. 232 zd. 1 kpc). Dlatego jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może prowadzić postępowanie dowodowe z urzędu. Taki szczególny wypadek może zachodzić w sytuacji, gdy bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego niemożliwe będzie prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy. Dotyczy to sytuacji, w której strona, na której spoczywa ciężar dowodu wykaże zgodnie z przepisami kpc wszystkie, poza wysokością odszkodowania, przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej.

W przedmiotowej sprawie powódka nie wykazała nawet, na czym polega szkoda. Nie wykazała stopnia zużycia bramy garażowej stopnia przed zabicie garażu deskami (materiał fotograficzny wskazuje na znaczny stopień ich zużycia). Nie wskazała nawet, na co zwraca uwagę Sąd Rejonowy, jakie zasady obowiązują po zakończeniu umowy dzierżawy co do rozliczeń nakładów, do jakich zalicza się garaż. Zwrócić należy uwagę, że gdyby powódce przysługiwały zwrot nakładów, zasądzenie odszkodowania skutkowało dwukrotnym uzyskaniem przez nią równowartości bramy garażowej. N. również, czy stopień uszkodzenia drzwi wskutek zabicia ich deskami skutkowało takimi zniszczeniami, które wymagają ich wymiany.

Dlatego dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z urzędu nie pozwoliłoby na uzyskanie materiału dowodowego, wystarczającego do zasądzenia odszkodowania.

Domniemania zawarte w art. 339-342 kc nie znajdują zastosowania w przedmiotowej sprawie. Powódka opiera swe roszczenie w zakresie umożliwienia dostępu do garażu na twierdzeniu o istnieniu pomiędzy stronami umowy dzierżawy. Sama przeczy więc samoistności swego posiadania (art. 339 kc). Ciągłość posiadania nie jest kwestionowana przez pozwaną (art. 340 kc). Kwestia zgodności posiadania ze stanem prawnym zostanie omówiona przy ocenie zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Odnośnie zarzutu wadliwego ustalenia stanu faktycznego:

Pozwana wykazała, że dysponuje tytułem wykonawczym, wyrokiem sądowym, nakazującym E. S. wydanie części posiadanej nieruchomości, na której wzniesiony jest garaż, opatrzonym klauzulą wykonalności. Tytuł wykonawczy nie obejmował części nieruchomości, zabudowanej domem mieszkalnym, na której przewidziano wzniesienie budynku gospodarczego. Skoro więc w aneksach do umowy najmu odrębnie wskazywano wysokość należnego czynszu, a osobno opłatę za część nieruchomości pod garażem, to wynika z tego, że wynajmujący wyodrębnił te dwie części nieruchomości, wyraźnie zaznaczając, w jakim zakresie umowa najmu obowiązuje. Określenie należności za teren pod garażem jako opłaty (nie – czynszu) nie pozwala na stwierdzenie, że jego zamiarem było ponowne zawarcie umowy najmu co do części nieruchomości, objętej tytułem wykonawczym. Bezpośrednio o tym świadczy skuteczne wystąpienie do właściwego organu o nadanie wyrokowi eksmisyjnemu klauzuli wykonalności przeciwko powódce.

Kwestia ewentualnych dodatkowych naruszeń posiadania nie ma znaczenia, skoro powódka wywodzi swe uprawnienia z umowy dzierżawy. Niemniej wskazać należy, że w postępowaniu przed sądem I instancji nie wskazywała ona na te fakty i nie wskazywała dat, kiedy nastąpiły. Na podstawie zdjęć nie można wnioskować co do terminu owych naruszeń. Jedyne wykazane co do daty naruszenie posiadania miało miejsce ponad rok przed wytoczeniem powództwa, co skutkowało wygaśnięciem roszczenia.

Odnośnie zarzutów naruszenia prawa materialnego:

Zwrot nieruchomości znajdujących się w garażu nie był objęty żądaniem powódki. Nie wskazywała ona, jakie nieruchomości tam się znajdują. Z zeznań powódki wynika, że pomimo zabicia drzwi deskami, potrafiła ona dostać się do wnętrza

garażu, by zabrać rowery, co nie spotkało się z negatywną reakcją pozwanej, Miała więc możliwość zabrania pozostałych ruchomości. Prowadzi to do wniosku, że Sąd Rejonowy nie mógł naruszyć art. 222 kc w zakresie wskazanym w apelacji.

Domniemanie zgodności posiadania ze stanem prawnym (art. 341 kc) zostało skutecznie obalone poprzez uzyskanie tytułu wykonawczego przeciwko powódce w zakresie obowiązku wydania części nieruchomości zabudowanej garażem. Słusznie więc sąd I instancji wskazał, że ciężar dowodu w tym zakresie ciąży zgodnie z art. 6 kc na powódce. Wskazać przy tym należy, że zarówno wyrok nakazujący E. S. opuszczenie, opróżnienie i wydanie (...) części zajmowanej przez nią działki, na której wzniesiony jest garaż, jak i postanowienie o nadaniu temu wyrokowi klauzuli wykonalności przeciwko A. S. jako prawomocne wiążą sąd w niniejszym postępowaniu (art. 365 kpc).

Skoro powódka wywodziła swe roszczenie z istniejącego zobowiązaniowego, którego istnienia nie udowodniła, art. 342 kc i art. 344 kc ze względów wskazanych wyżej nie miały w sprawie zastosowania.

Nieudowodnienie zakresu szkody i jej wysokości skutkują niemożnością naruszenia art. 415 kc w przedmiotowej sprawie.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 5 kc. Powódka dopatruje się naruszenia zasad współżycia społecznego przez pozwaną w zwodzeniu jej co do sytuacji prawnej, podstępny pozbawienie jej dostępu do garażu, czy wreszcie w nieszanowaniu zwyczajów, jakie panowały od kilkudziesięcioleci na spornej nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwana cały czas dosyć jasno przedstawiała powódce swe stanowisko co do braku woli kontynuowania umowy dzierżawy po śmierci E. S.. Świadczy o tym sam fakt wytoczenia powództwa przeciwko matce powódki o wydanie części nieruchomości, zwroty przynajmniej części opłat, określanych przez powódkę jako czynsz dzierżawny, złożenie do Sadu Rejonowego (...) wniosku o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko A. S. kilka miesięcy po śmierci jej matki. Czynności te jednoznacznie wskazują, że (...) zajmowała jasne stanowisko co do chęci odzyskania nieruchomości. Wykluczają one też możliwość zawarcia umowy najmu per facta concludentia.

Powódka nie wskazała także, jakie długoletnie zwyczaje naruszyła swym postępowaniem pozwana. Niemniej, jakie by one nie były, nie mogą pozbawiać właściciela rzeczy (w tym nieruchomości) w sposób trwały posiadania jej, korzystania z niej i rozporządzania nią (art. 140 kc).

Jednoznacznie krytycznie natomiast należy ocenić sposób, w jaki pozwana zmusiła powódkę do zaprzestania korzystania z garażu. Jeśli bowiem (...) stać było na uzyskanie wyroku eksmisyjnego, a następnie klauzuli wykonalności przeciwko powódce, to jedynym przewidzianym prawem sposobem odzyskania własności było wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Dysponowanie tytułem wykonawczym przeciwko powódce nie upoważniało natomiast do odzyskania nieruchomości metodą czynów dokonanych.

Niemniej tylko na tej podstawie powództwo nie może być uwzględnione. Okoliczności te mają znaczenie przy rozpoznawaniu sprawy, której przedmiotem jest naruszenie posiadania, a nie uprawnienia dzierżawcy do posiadania przedmiotu dzierżawy. Jak wyżej wskazano pozwana konsekwentnie negocjowała prawo powódki do zajmowania nieruchomości dzierżawionej przez matkę powódki. Przed podjęciem swych działań, próbowała problem załatwić polubownie, wyznaczając termin opuszczenia nieruchomości i zobowiązując się do udostępnienia samochodu ciężarowego wraz z pracownikami, celem wywiezienia mebli i ruchomości (pismo z 16 września 2010 r. – k.117). Dopiero brak reakcji powódki na te propozycje skutkowało podjęciem czynności, pozbawiających powódkę dostępu do garażu. Powódka wiedziała o istnieniu prawomocnego wyroku, eksmitującego jej matkę z części nieruchomości, na której znajduje się garaż, lecz nie miała zamiaru dobrowolnie mu się podporządkować.

Przede wszystkim jednak art. 5 kc ma charakter obronny. Ustanawia on zakaz w określonych granicach z praw podmiotowych. Nie jest natomiast źródłem powstania takich praw. Nadużycie prawa nie może dawać stronie, przeciwko której prawo zostało nadużyte uprawnień o charakterze trwałym. Dlatego nie może stanowić samodzielnej



podstawy powództwa, co ma miejsce również wówczas, gdy inne podstawy prawne, na których oparte jest żądanie pozwu okazały się nieskuteczne.

Wnioski dowodowe zawarte w apelacji należy uznać za spóźnione. Powódka mogła i powinna powołać je przed sądem I instancji. Ilość i zakres dowodów wskazuje, że w razie uwzględnienia wniosków całe postępowanie dowodowe co do roszczenia o zapłatę byłoby przeprowadzone przed sądem II instancji, co jest sprzeczne z zasadą dwuinstancyjności. Podstawą oddalenia wniosków jest art. 381 kpc.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 385 kpc jak w sentencji. Podstawą orzeczenia o kosztach jest art. 98 § 1 kc (zwrot kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym na podstawie § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).