

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Alina Gałęzowska

Protokolant Aniela Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 01 lutego 2017 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko J. S. (1), E. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. S. (1), E. S. solidarnie na rzecz powódki M. P. kwotę 1.461,00 zł (tysiąc czterysta sześćdziesiąt jeden złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 18 listopada 2015r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 35.000,00 zł (trzydzieści pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 02 listopada 2015r. do dnia zapłaty;

III. powództwo w pozostałym zakresie oddala;

IV. zasądza od powódki M. P. na rzecz pozwanej J. S. (1) kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od powódki M. P. na rzecz pozwanej E. S. kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. nieopłaconymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

Z)

1. (...)

2. (...)

08.02.2017.r

UZASADNIENIE

Powódka M. P. wniosła o zasądzenie od pozwanych J. S. (1) i E. S. solidarnie na rzecz powódki kwoty 40 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2015 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest od 1994 roku współwłaścicielką nieruchomości oznaczonej jako działka (...) opisaną w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej pod numerem Kw (...). Na nieruchomości tej znajduje się

budynek gospodarczy. Budynek ten pozostaje podzielony do korzystania pomiędzy współwłaścicieli, w ten sposób że dwa wejścia od strony południowej i działki (...) należą do powódki. Dotyczy to również fragmentu nieruchomości przed budynkiem potrzebnego by korzystać z poszczególnych części budynku. Natomiast nieruchomość przynależna pozwanej znajduje się na część działki (...) przy granicy z działką (...) i pozostaje w styczności z częścią budynku gospodarczego należącego do powódki. Dnia 12 kwietnia 2001 roku zmarły G. S., małżonek E. i ojciec J. S. (1) zawarł z państwem P. przedwstępną umowę sprzedaży części nieruchomości znajdującej się najbliżej lokalu pozwanych. Umowa ta nigdy nie została zrealizowana. Pomimo to, od tego roku, państwo S. korzystają z budynku zajmując pomieszczenie o powierzchni 27,3 m² bez żadnej podstawy prawnej i składują w niej różne rzeczy. Państwo S. zajęli i ogrodzili w 2002 roku również kawałek nieruchomości na działce (...) około 20 m² uniemożliwiając dostęp do tej części budynku w inny sposób, niż przez ich posesję. W 2014 roku pozwana J. S. (2) zawarła umowę przedwstępną sprzedaży tej części budynku położonego na działce (...), która przylega do lokalu pozwanych. Umowa ta nie doszła do skutku. Pozwane nigdy nie kwestionowały prawa własności powódki ani tego, że do niej należy prawo do korzystania z tej części budynku. Jednocześnie przez cały okres korzystania wiedziały, że nieruchomość, z której korzystają nie jest ich własnością i nie mają do niej żadnego prawa, a więc pozostają w złej wierze. Należąca do powódki część budynku ma dwa wejścia na parterze. Jedno z wejść bliższe nieruchomości pozwanych zostało odgrodzone i można się do niego dostać jedynie od nieruchomości pozwanych. Powódka przyjęła stawkę 8 zł/ m² miesięcznie za powierzchnię magazynową oraz 5,75 zł/ m² za obszar przed budynkiem. Powódka dochodzi należności nieprzedawnionej to jest 10 lat wstecz, od początku 2005 roku do dnia wniesienia pozwu. Pomimo kierowania do pozwanych wezwań żadna kwota za korzystanie bez umowy nie została wpłacona. Powódka wniosła jednocześnie o zwolnienie jej od kosztów sądowych wskazując, że znajduje się w trudnej sytuacji życiowej, opiekuje się dwójką niepełnosprawnych dzieci i ze względu na niewielkie przychody i spore wydatki związane z życiem i lekarstwami nie jest w stanie ponieść kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny zwolnił powódkę M. P. od kosztów sądowych w całości.

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego po 3600 zł oraz opłaty skarbowej w wysokości 34 zł. W uzasadnieniu pozwane zaprzeczyły wszelkim twierdzeniom pozwu poza wyraźnie przyznanymi oraz wskazały, że powódka zawarła dwukrotnie umowę przeniesienia własności lokalu stanowiącego przedmiot niniejszego sporu. Strony umówiły się, że po podpisaniu umowy pierwotnej kupujący mają prawo do korzystania z pomieszczeń i oczywiście części prowadzącej to tych pomieszczeń. Nigdy nie było w tym zakresie żadnego sporu aż do momentu gdy powódka stanowczo odmówiła wykonania umowy w formie właściwej lub zwrotu pieniędzy. Powódka nie może żądać odszkodowania nie wykazując szkody. Nigdy powódka nie wzywała pozwanych do opuszczenia lokalu bowiem ciągle opowiadała o przeniesieniu własności lokalu na pozwane. Powołując się na zasady współżycia społecznego pozwane zarzuciły, że żądanie powódki jest żądaniem bezzasadnym.

Na rozprawie dnia 1 lutego 2017 r. powódka ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 5000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2015 roku do dnia zapłaty.

Pozwane wyraziły zgodę na częściowe cofnięcie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

Pismem z dnia 11 sierpnia 1994 roku S. P. (1) został zawiadomiony, że mieszkanie zakładowe zajmowane przez niego o powierzchni użytkowej 75,9 m² położone na działce siedliskowej nr (...) o powierzchni 1711 m², powierzchnia działki siedliskowej przypadająca na mieszkanie (...) m², chlewik- budynek gospodarczy o powierzchni 54,6 m² położony na działce nr (...) o powierzchni 1229 m², powierzchnia działki przypadająca na chlewik 409 m², ogródek położony na działce nr (...) o powierzchni 443 m² zostały przeznaczone do sprzedaży.

Dowód: pismo z dnia 11 sierpnia 1994 roku Gospodarstwa (...) Skarbu Państwa w S. k. 11

Skarb Państwa- Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. będąc właścicielem zabudowanej budynkiem mieszkalnym pięciorodzinnym z dobudowaną częścią mieszkalną działki nr (...) o powierzchni 1711 m² położonej we wsi S. gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz zabudowanej budynkiem gospodarczym działki nr (...) o obszarze 1229 m² położonej we wsi S. objętej księgą wieczystą KW nr (...) oraz działki rolnej nr (...) obszarze 2858 m² położonej w S. objętej księgą wieczystą KW (...) sprzedał S. P. (1) i M. P. do majątku wspólnego w dniu 14 listopada 1994 roku lokal mieszkalny nr (...) wraz z przynależnymi udziałami wynoszącymi 24,10 % w częściach wspólnych budynku i we własności działki nr (...) oraz udział wynoszący 2/6 części w działce nr (...) oraz udział wynoszący 1/6 części w działce nr (...).

Dowody : umowa sprzedaży zawarta dnia 14 listopada 1994 roku Rep A numer 13 936/ 94 przed notariuszem E. C. w Kancelarii Notarialnej w Ś. k. 13-15

odpis zwykły księgi wieczystej Kw (...) k. 8-10

S. P. (1) i M. P. po podpisaniu umowy sprzedaży w dniu 14 listopada 1994r. korzystali z mieszkania o powierzchni użytkowej 75,9 m² położonego na działce siedliskowej nr (...) o powierzchni 1711 m², działki siedliskowej przypadającej na mieszkanie o pow. 412 m², chlewiku- budynku gospodarczego o powierzchni 54,6 m² położonego na działce nr (...) o powierzchni 1229 m², działki przypadającej na chlewik 409 m², ogródka położonego na działce nr (...) o powierzchni 443 m². Żaden ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej nie kwestionował dotychczasowego sposobu korzystania przez S. i M. P. z nieruchomości wspólnej oraz części budynku gospodarczego.

Dowody: zeznanie świadka S. P. (2) k. 90

zeznania świadka A. P. (1) k. 90

przesłuchanie powódki M. P. k.242

przesłuchanie pozwanej J. S. (1) k. 242

przesłuchanie pozwanej E. S. k. 242

W dniu 12 kwietnia 2001 roku M. P. oraz S. P. (1) zawarli z G. S. umowę kupna-sprzedaży w formie pisemnej zwykłej wskazując, że przedmiotem sprzedaży jest pomieszczenie gospodarcze położone w S. przy ul. (...) o pow. 27,3 m². Cenę kupna sprzedaży strony ustaliły na kwotę 500 zł płatną w dwóch ratach: pierwsza rata w dniu podpisania umowy w kwocie 250 zł, a druga rata w kwocie 250 złotych w dniu 10 maja 2001 roku.

Dowód: umowa kupna-sprzedaży z dnia 12 kwietnia 2001 roku k.17

Od dnia podpisania umowy G. S. wraz z żoną E. S. i córką J. S. (1) weszli w posiadanie pomieszczenia gospodarczego położonego w S. przy ul. (...) o pow. 48 m². Pomieszczenie to sąsiaduje z nieruchomością zajmowaną przez rodzinę S.. G. S. po zajęciu pomieszczenia dokonał prac mających na celu zabezpieczenie lokalu pozwanych przed przeciekaniem, otynkował i pomalował budynek z zewnątrz, a także zamontował drzwi w elewacji budynku na piętrze. W pomieszczeniu tym składował materiał budowlany oraz drobne przedmioty codziennego użytku. Teren przylegający do budynku gospodarczego o pow. 40 m² został ogrodzony siatką oraz obsadzony żywopłotem. G. S. przekazywał powódce M. P. niewielkie kwoty pieniężne stanowiące podatek od części nieruchomości, z której korzystał wraz z rodziną.

Dowody: zeznania świadka S. P. (2) k. 90

zeznania świadka A. P. (1) k. 90

zeznania świadka I. S. (1) k. 90

zeznania świadka A. S. k. 90

zeznania świadka A. P. (2) k. 90

dokumentacja fotograficzna k. 22-24 , 62

opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości

A. G. k. 93-113

przesłuchanie powódki M. P. k.242

przesłuchanie pozwanej J. S. (1) k. 242

przesłuchanie pozwanej E. S. k. 242

Do chwili śmierci S. P. (1) w dniu 23 maja 2011 r. nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży części nieruchomości, z której korzystał G. S. wraz z rodziną. W dniu 22 marca 2014 roku zmarł G. S..

Dowody: odpis skrócony aktu zgonu w aktach Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej I Wydział Cywilny sygn. akt I Ns 273/14

przesłuchanie powódki M. P. k.242

przesłuchanie pozwanej J. S. (1) k. 242

przesłuchanie pozwanej E. S. k. 242

W dniu 7 maja 2014 roku M. P. zawarła z J. S. (1) wstępną umowę kupna-sprzedaży w formie pisemnej zwykłej, w której M. P. oświadczyła, że jest właścicielem działki nr (...) zabudowanej budynkiem gospodarczym o powierzchni 29 m² położonej w S. przy ulicy (...) opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział Ksiąg Wieczystych (§ 1). Przedmiotem umowy było przyrzeczenie sprzedaży nieruchomości opisanej w § 1. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy kupna-sprzedaży opisanej w § 1 nieruchomości do dnia 31 grudnia 2014 roku za cenę 5000 zł (§ 3). Na poczet ceny określonej w § 3 umowy J. S. (1) wręczyła sprzedającej zadatek w kwocie 5000 zł, a M. P. oświadczyła, że otrzymała od kupującej kwotę określoną w § 3 umowy. Do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nie doszło z przyczyn leżących po stronie powódki.

Dowody: przedwstępna umowa kupna-sprzedaży z dnia 7 maja 2014 roku k 18

przesłuchanie powódki M. P. k.242

przesłuchanie pozwanej J. S. (1) k. 242

przesłuchanie pozwanej E. S. k. 242

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej I Wydział Cywilny w sprawie I Ns 273/14 stwierdził, że spadek po G. S. zmarłym dnia 22 marca 2014 roku w miejscowości S. ostatnio stale zamieszkałym w S. na podstawie ustawy nabyła żona E. S. oraz córka I. S. (2) po 1/2 części każda z nich z dobrodziejstwem inwentarza.

Dowód: postanowienie z dnia 11 czerwca 2014 r. Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej I Wydział Cywilny w sprawie I Ns 273/14

Pismem z dnia 23 października 2015 r. M. P. wezwała J. S. (1) i E. S. do zapłaty kwoty 32 000 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz do opróżnienia pomieszczeń z wszelkich rzeczy należących do pozwanych lub ich rodziny. Następnie pismem z dnia 12 listopada 2015 r. M. P. działająca za pośrednictwem pełnomocnika wezwała pozwane do zapłaty kwoty 40 000 zł w terminie do dnia 17 listopada 2015 r. z tytułu bezumownego korzystania z należącej do niej nieruchomości.

Dowody: wezwanie do zapłaty z dnia 23 października 2015 r. k. 19

wezwanie do zapłaty z dnia 12 listopada 2015 r. k. 20

W piśmie z dnia 30 listopada 2015 r. pozwane działając przez pełnomocnika poinformowały powódkę, że nie korzystają ze wskazanych przez nią pomieszczeń, a tym bardziej z nieruchomości.

Dowód: pismo pozwanych z dnia 30 listopada 2015 r. k. 95

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez G. S., E. S. i J. S. (1) z niewydzielonej części działki o powierzchni 40 m² oraz 48 m² powierzchni budynku gospodarczego położonych w S. przy ul. (...) w okresie od 18 listopada 2005 r. do 18 listopada 2015 r. wynosi 1461 zł.

Dowody: opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości

A. G. k. 93-113

opinia pisemna uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. G. k. 208-209, 219

opinia ustna uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. G. k. 242

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych oraz prywatnych. Dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego co zostało w nich urzędowo poświadczane. Dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoba która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się również na zeznaniach świadków A. P. (1), S. P. (2) A. P. (2), I. S. (1) i A. S. w zakresie w jakim korespondują ze sobą oraz z resztą zebranego w sprawie materiału dowodowego. Zeznaniach świadków P. R., Z. Z. nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd pominął dowód z zeznań świadków S. M. i K. C. wobec cofnięcia wniosku dowodowego. Dokonując oceny opinii biegłego z zakresu (...) Sąd uznał ten dowód za wiarygodny uwzględniając właściwe dla oceny tego dowodu kryteria zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażanych w niej wniosków. Opinia biegłego zawierała uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych, zaś rozumowanie biegłego i logika poprawności wyciągniętych przez biegłego wniosków nie budziła zastrzeżeń Sądu. Biegły odniósł się do zastrzeżeń pełnomocnika powódki, wskazał podstawy na jakich oparł swoje ustalenia, uzasadnił wybór metody wyceny, a następnie wyprowadził logiczne i przekonujące wnioski.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w nieznacznej części.

Roszczenie powódki należało rozpatrywać w kontekście przepisów art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Z treści przepisu art. 224 § 1 k.c. wynika, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę, a jednocześnie nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże zgodnie z § 2 tego artykułu 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, pogorszenie lub utratę,

chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy, a także zobowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uścić wartość tych, które zużył. W myśl art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, przy czym samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy).

Powyższe przepisy regulują tzw. uzupełniające roszczenia właściciela rzeczy, które z założenia generalnie wzbogacają roszczenie windykacyjne przysługujące właścicielowi przewidziane w art. 222 § 1 k.c. i wiążą się z faktem wykonywania przez samoistnego posiadacza posiadania rzeczy i związany z tym problemem wzajemnych rozliczeń właściciela i posiadacza rzeczy za ten okres. Niewątpliwie roszczenia uzupełniające właściciela wynikają z faktu naruszenia jego prawa własności i zasadniczo są one dochodzone wraz z roszczeniem o wydanie rzeczy. Nie ma jednak formalnych przeszkód dla odrębnego dochodzenia roszczeń uzupełniających, albowiem wystarczy, że są wymagalne (przy spełnieniu warunków z art. 224-225 k.c.). Z tych też względów roszczenie powódki o zasądzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z należącej do niej nieruchomości – co do zasady, miało oparcie w obowiązujących przepisach prawa.

Legitymacja czynna powódki nie była kwestionowana przez pozwane. Roszczenia uzupełniające właściciela wynikają z faktu naruszenia jego prawa własności. Jednakże mają charakter względny, określane w literaturze mianem roszczeń obligacyjnych (por. T. Dybowski, *Ochrona...*, s. 184). Zatem, w przeciwieństwie do roszczenia windykacyjnego, związek roszczeń uzupełniających z prawem własności nie jest nierozdzielny (por. J. Ignatowicz (w:) *Kodeks...*, s. 600; także T. Dybowski, *Ochrona...*, s. 185-186). W konsekwencji właściciel może odrębnie rozporządzać, bez przeniesienia własności, swymi roszczeniami uzupełniającymi (w trybie przelewu wierzytelności), a nabywca roszczenia będzie czynnie legitymowany, by dochodzić nabytego prawa (roszczenia). Z kolei przeniesienie prawa własności nie pozbawia legitymacji czynnej dotychczasowego właściciela; o ile nie dokonano równocześnie przelewu roszczeń uzupełniających.

Legitymacja czynna powódki wynika z art. 209 k.c. wprowadzającej dopuszczalne odstępstwo od zasady samodzielności działania współuczestników w procesie konieczności i ich wspólnego udziału w sprawie. W tym znaczeniu art. 209 k.c. ma charakter regulacji szczególnej w stosunku do przepisów procesowych o współuczestnictwie w sporze. W sprawie, w której roszczenie powoda zmierza do zachowania wspólnego prawa współwłaścicieli (art. 209 k.c.) nie ma współuczestnictwa koniecznego po stronie powoda i innych współwłaścicieli, na rzecz których działa powód. W literaturze przyjmuje się, że czynnością zachowawczą jest także dochodzenie pożytków i przychodów z rzeczy. Do odmiennego wniosku nie prowadzi wcale okoliczność, że należność wyrażona w sumie pieniężnej, jak np. czynsz najmu lokalu znajdującego się na wspólnej nieruchomości ma ze swej istoty charakter świadczenia podzielnego wobec czego wierzytelność dzieli się na niezależne od siebie części należne współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów (art. 379 k.c.) Jednakże wierzytelność taka jak każdy każdy inny przychód, który przynosi rzecz wspólna stanowi składnik pewnej gospodarczej całości i jest wierzytelnością wspólną przypadającą wszystkim współwłaścicielom związanym ze sobą węzłem współwłasności, powstała ze względu na tę współwłasność. Taki charakter wierzytelności z tytułu przychodów z rzeczy wspólnej powoduje, że pobranie go stanowi czynność zwykłego zarządu, a jednocześnie czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. Z tego względu współwłaściciel, który zarządza rzeczą stanowiącą przedmiot współwłasności jest uprawniony do dochodzenia całej należności np. z tytułu czynszu najmu, chyba, że inny współwłaściciel sprzeciwi się temu albo wytoczy także powództwo o czynsz za ten sam okres (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 14 czerwca 1965 r. zasada prawna III CO 20/65 OSPiKA 1966 z. 12 poz. 272). Reguła ta dotyczy także wypadków w których źródłem współwłasności ułamkowej są art. 42 kro i art. 1035 k.c. Wynikająca z art. 209 k.c. czynna legitymacja dotyczy również roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystania z rzeczy. Współwłaściciel występujący w sprawie działa

bowiem w interesie wszystkich współwłaścicieli (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 marca 2015 r. I ACa 1545/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 czerwca 2013 r. I Aca 233/13).

Uzupełniające roszczenia właściciela zależą od szeregu przesłanek natury subiektywnej. Występuje tu wyraźne zróżnicowanie sytuacji prawnej „posiadacza w dobrej wierze” (art. 224 § 1 k.c.), „posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy” (art. 224 § 2 k.c.) i „posiadacza w złej wierze” (art. 225 k.c.).

Według utrwalonego poglądu posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 602; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 313; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 531). W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. Równocześnie trzeba zastrzec, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Należy też jednak pamiętać, że de lege lata obowiązuje uniwersalne domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.). Obalenie domniemanie stanowi ciężar dowodowy właściciela rzeczy.

W uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r. III CZP 108/91 mającej moc zasady prawnej zostało wyrażone stanowisko, że osoba która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego jest posiadaczem samoistnym w rozumieniu art. 336 k.c. Posiadaczem samoistnym jest ten kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel. W takim przypadku dochodzi bowiem do fizycznego objęcia nieruchomości i to z zamiarem wykonywania prawa własności we własnym imieniu.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela powyższy pogląd wskazujący, że powoływanie się na nienaruszenie niczych praw, czy też na niekrzywdzenie nikogo może odnosić się do stosunku zobowiązaniowego stron nieformalnej umowy. W stosunkach prawnorzeczowych chodzi natomiast o stosunek osoby względem rzeczy, a konkretnie o stosunek posiadacza względem nieruchomości objętej we władanie na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Jeżeli nawet nabywca nieruchomości zapłaci za nią całą należność i obejmie nieruchomość w posiadanie, to nie może być przekonany, że jest on posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Pozwane była zatem posiadaczami samoistnymi w złej wierze.

Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest ponadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie lub utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego (art. 225 k.c.). Zatem przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze przysługuje właścicielowi „roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy”, „roszczenie o zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości” oraz „roszczenie o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy”. Właściciel może dochodzić swego roszczenia o „zaległe” wynagrodzenie z zachowaniem ogólnych terminów przedawnienia (art. 118 k.c.). Może go też dochodzić wraz z powództwem o wydanie rzeczy. Może również dochodzić roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy po wydaniu rzeczy (w tym po wyegzekwowaniu wyroku uwzględniającego powództwo windykacyjne). Jednakże tym razem obowiązuje szczególnie, roczny termin przedawnienia, liczony od daty zwrotu rzeczy.

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządem tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną (por. T. Dybowski, Ochrona..., s. 188). W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia przyjmuje się zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie, że właściwą

będzie kwota „którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie” (zob. S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317). Można stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 532). Zasadniczo chodzi tutaj o stosowanie średniej stawki rynkowej (por. T. Dybowski, Ochrona..., s. 188; J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 605; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317)

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez pozwane z niewydzielonej części działki o powierzchni 40 m² oraz 48 m² powierzchni budynku gospodarczego położonych w S. przy ul. (...) w okresie od 18 listopada 2005 r. do 18 listopada 2015 r. wynosiło 1461 zł. Wysokość wynagrodzenia została ustalona przez biegłego z zakresu (...). Brak zatem było podstaw do zastosowania art. 322 k.p.c. Odsetki Sąd zasądził od daty wniesienia pozwu (18 listopada 2015 r.) albowiem wezwanie do zapłaty zostało pozwany wysłane dopiero dnia 12 listopada 2015 r. Dlatego też w tym zakresie żądanie powódki na podstawie art. 225 k.c. zw. z art. 224 k.c. i art. 481 k.c. i art. 455 k.c. zostało uwzględnione w pkt. I sentencji wyroku.

Ostatnią kategorią roszczeń uzupełniających są roszczenia o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy. Bezwzględnie odpowiada za zużycie rzeczy posiadacz w złej wierze. Ponadto odpowiedzialny jest za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego (art. 225 zd. 2 in fine k.c.). W warunkach określonych normą art. 224 § 2 i art. 225 k.c. posiadacz odpowiada za skutek w postaci zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy. Granicą odpowiedzialności jest zaś wartość rzeczy (por. T. Dybowski, Ochrona..., s. 191). Można tu stosować pomocniczo zasadę wyrażoną w art. 363 § 2 k.c., według której wysokość odszkodowania powinna być określona według cen z daty ustalenia odszkodowania (ibidem, s. 192). Zauważyć jednak należy, że powódka w pozwie, ani dalszych pismach procesowych nie występowała z roszczeniem o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy. Nie wykazała się w tym zakresie również żadną inicjatywą dowodową. Sąd zatem związany był żądaniem pozwu, a także jego podstawą faktyczną (art. 321 k.p.c). Dlatego też okoliczności związane z pogorszeniem rzeczy podnoszone przez pełnomocnika powódki w zastrzeżeniach do opinii biegłego oraz głosach końcowych nie mogły mieć znaczenia dla roszczenia o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy.

Powódka żądając zasądzenia wyższej kwoty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powinna była żądanie swoje udowodnić. Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu rozumieć należy z jednej strony jako obarczenie strony procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami poniesienia realizacji tego obowiązku lub jego nieskuteczności. Tą konsekwencją jest zazwyczaj niekorzystny dla strony wynik procesu. Interpretacja pojęcia „faktu” musi prowadzić do łączenia go wyłącznie z faktami prawnymi. Tylko z takimi faktami bowiem normy prawa materialnego wiążą w swych hipotezach określone konsekwencje prawne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 listopada 2007 r., II CSK 293/07). Obowiązki temu powódka nie sprostała. Powyższe okoliczności skutkowały oddaleniem powództwa w pozostałej części, co znalazło wyraz w pkt III sentencji wyroku.

Mając na uwadze okoliczność, że powódka skutecznie cofnęła pozew co do kwoty 35000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od powyższej kwoty, a pozwane wyraziły zgodę na cofnięcie pozwu należało postępowanie w tym zakresie umorzyć na podstawie art. 355 k.p.c., o czym orzeczono w pkt. II sentencji wyroku

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań kosztami można obciążyć jedną ze stron jeżeli przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Wobec przegrania procesu przez powódkę w 96 %, to na niej spoczywał obowiązek zwrotu pozwany kosztów procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego w wysokości określonej § 6 pkt 5 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.2013.490 j.t. z późn. zm.)- pkt IV i V sentencji wyroku.

Nieuiszczone koszty sądowe w sprawie obejmowały opłatę od pozwu w kwocie 2000 zł oraz wydatki na opinie biegłego sądowego w kwocie 2659,46 zł . Zgodnie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. za 2010 rok, Nr 90, poz. 594 ze zmianami) nieuiszczonymi kosztami sądowymi Sąd obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Wobec braku podstaw do obciążenia tymi kosztami pozwanych i zwolnienia powódki od kosztów sądowych kosztami tymi obciążono Skarb Państwa.

ZARZĄDZENIE

1/odn.

(...)

3/(...)