

**Sygn. akt: I C 816/20**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2023 r.

#### **Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: p.o. sekretarza sądowego K. D.

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2023 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Syndyka masy upadłości M. P. (1)**

przeciwko **A. F.**

#### **o zapłatę**

I. powództwo oddała,

II. nie obciąża powoda kosztami procesu na rzecz pozwanej.

sędzia Juliusz Ciejek

**Sygn. akt I C 816/20**

## UZASADNIENIE

Powód Syndyk masy upadłości M. K. W. w pozwie z dnia 26 października 2020 r. wniósł o:

- nakazanie pozwanym P. H. (1) i A. F. opuszczenia, opróżnienia i wydania mu nieruchomości gruntowej oznaczonej numerami działek (...), o łącznej powierzchni 0,07 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości K. przy ul. (...),

- zasądzenie solidarne od pozwanych na rzecz powoda kwoty 97.500 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie obliczonymi od kwoty 85.500 zł od dnia 11 marca 2020 r. do dnia zapłaty i od kwoty 12.000 zł od dnia doręczenia pozwanym odpisu pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazał, że M. P. (1) jest właścicielką wskazanej wyżej nieruchomości. Do 21 maja 2014 r. pozostawała w związku małżeńskim z pozwanym, który zamieszkał w tej nieruchomości od 2015 r. ze swoją konkubiną A. F. i dwójką dzieci. Pozwani nie chcą wydać nieruchomości ani uiszczać opłaty za bezumowne korzystanie z niej. Syndyk dochodzi od obydwójga pozwanych opłaty w wysokości 85.500 zł za okres od dnia 1 maja 2015 r. do 30 września 2020 r. (po 1.500 zł miesięcznie) i 12.000 zł za okres od 11 marca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. Swoje roszczenie oparł na treści art. 222 i art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. (k.4-11).

Pozwany P. H. (1) domagał się od oddalenia powództwa. Przyznał, że zajmuje nieruchomość upadłej. Podniósł, że korzysta z niej na podstawie umowy użyczenia, która nie została rozwiązana, żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a jego roszczenie jest zawyżone. Dodatkowo podniósł też, że dokonał nakładów na upadłą, jej dziecko i majątek, w szczególności za opiekę nad nieruchomością pozwanej, w której zamieszkuje i którą to opiekę

wyszacował na 500 zł miesięcznie. Wskazał, że jest osobą niepełnosprawną o średnim stopniu niepełnosprawności, że utrzymuje się z renty w kwocie 1.000 zł miesięcznie i nie ma innego majątku. (k.72-75).

Pozwana A. F. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu zaprzeczyła, aby posiadała przedmiotową nieruchomość. Wskazała, że mieszkała u swojej matki, skąd w grudniu 2018 r. wyprowadziła się do wynajętego przez siebie mieszkania. Przyznała, że gdy P. H. (1) uległ poważnemu wypadkowi opiekowała się nim i jego synem. Wówczas w niedługim okresie przebywała w przedmiotowym budynku. Podniosła, że M. P. (2) nie wzywała jej do opuszczenia domu gdy tam przebywał, a pierwsze wezwanie od niej otrzymała na adres swojej matki w październiku 2018 r. gdzie wówczas zamieszkiwała. Podniosła też zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę (k. 88-90).

W związku z dobrowolną wyprowadzką pozwanego P. H. (1) z przedmiotowej nieruchomości powód cofnął pozew przeciwko obojgu pozwanym w zakresie żądania wydania nieruchomości ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie. Równocześnie wskazał też, że Sąd Rejonowy w O. ogłosił postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2022 r. upadłość P. H. (1), a powód zgłosił roszczenie pieniężne do masy upadłości. (k.323-324).

Sąd ustalił, że wierzytelność powoda przeciwko P. H. (1) o zapłatę 97.500 zł z odsetkami zgłoszona przez powodowego Syndyka została ujęta w projekcie planu spłaty wierzycieli (pismo syndyka k. 356).

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2023 r. Sąd Okręgowy w O. w Wydziale I Cywilnym:

- 1) **umorzył postępowanie w sprawie w zakresie roszczeń o wydanie nieruchomości i zapłatę skierowanych przeciwko P. H. (1) ;**
- 2) umorzył postępowanie w sprawie w zakresie roszczenia o wydanie nieruchomości skierowanego przeciwko A. F.;
- 3) stwierdził, że wzajemne roszczenia powoda i pozwanego P. H. (1) o zwrot kosztów procesu się umarzają,
- 4) o kosztach procesu w zakresie roszczenia o wydanie nieruchomości przeciwko A. F. zdecydował rozstrzygnąć w orzeczeniu końcowym.

Postanowienie to uprawomocniło się z dniem 9 lutego 2023 r. ( k. 359)

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

M. P. (1) i pozwany P. H. (1) w dniu 30.04.2010 r. zawarli związek małżeński. Małżonkowie od dnia 11.05.2010 r. pozostawali w ustroju rozdzielności majątkowej. Zgodnie z § 2 umowy z dnia 11.05.2010 r. obowiązujący ich ustrój rozdzielności majątkowej polegał na tym, że każdy z małżonków zachował majątek nabyty przed zawarciem tej umowy jak i majątek nabyty później oraz zarządza całym swoim majątkiem samodzielnie. Prawomocnym wyrokiem z dnia 21.05.2014 r. Sąd Okręgowy w O. rozwiązał małżeństwo M. P. (1) i P. H. (1) przez rozwód.

(dowód: - wyrok Sądu Okręgowego w O.z dnia 21.05.2014r., k.20, akt notarialny dnia 11.05.2020 r. k.21-23)

W okresie pozostawania przez ww. małżonków w związku małżeńskim zamieszkiwali oni w mieszkaniu w K. przy ul. (...), stanowiącym własność M. P.. W dniu 26 listopada 2013 r. M. P. (1) udzieliła pozwanemu P. H. (1) pełnomocnictwa do reprezentacji jej we wszystkich sprawach majątkowych i niemajątkowych. W tym samym dniu zawarła też z nim umowę bezterminowego użyczenia dom wolnostojącego wraz z budynkami do niego przylegającymi położonego w K. przy ul. (...). Sama wyjechała do pracy do Niemiec jako opiekunka osób starszych. Przyjeżdżała do K. co kilka miesięcy.

Podczas pobytu w K. nie na przełomie kwietnia i maja 2015 r. upadła dowiedziała się, że do jej mieszkania wprowadziła się konkubina P. A. F. wraz z dwójką dzieci. Upadła spotkała się z pozwaną wówczas w bramie domu. Nie zażądała jednak od niej wyprowadzki. Po powrocie do Niemiec w dniu 27 października 2015 r. M. P. (2) unieważniła

pełnomocnictwo udzielone P. H. (1). W 2016 r. pozwany P. H. (1) uległ urazowi kręgosłupa. Stał się osobą leżącą. W tym samym roku, w sierpniu pozwana A. F. wyprowadziła się do swojej matki.

Pozwana początkowo myślała że przemyśłów H. jest właścicielem domu. Później okazał jej pełnomocnictwo do reprezentowania byle j żony i umowę bezterminowego użyczenia mu domu.

W dniu 21 czerwca 2016 r. reprezentujący M. P. (2) radca prawny wezwał pozwanych na piśmie do opuszczenia budynku przy ul. (...). Wezwanie skierował do pozwanej na adres tego budynku. Pozwana go nie odebrała. P. H. (1) w piśmie z dnia 04.07.2016 r. odmówił opuszczenia lokalu.

M. P. (2) pismem z dnia 25 października 2018 r. skierowanym na adres mieszkania matki pozwanej, wezwała pozwaną do opuszczenia jej domu i zapłaty kwoty 79.200 zł tytułem wynagrodzenia z a korzystanie z jej domu przez okres 44 miesięcy. Pozwana odebrała wezwanie pod adresem K. ul. (...) w dniu 30 października 2018 r.

(dowód: - wydruk z działu I i II księgi wieczystej nr (...) k. 15-16, pełnomocnictwo k. 203, umowa użyczenia k. 217, wezwania do opuszczenia lokalu (...) dnia 21.06.2016 r. – k. 224-25, wezwanie do zapłaty 7 dnia 25.10.2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 26,27, odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 04.07.2016 r. k. 29, zeznania śwđ. M. P. k. 189, J. F. K. 172-174, K. P. k. 181-183, zeznania pozwanej k. 391-392)

Sąd Rejonowy w G. W. V Wydział Gospodarczy postanowieniem z dnia 31.07.2019 r. ogłosił upadłość (...) - osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej, sygn. akt (...). Wyznaczono syndyka w osobie K. W.. Postępowanie toczy się pod sygnaturą akt (...)Należąca do Upadłej nieruchomości gruntowej oznaczonej numerami działek (...), o łącznej pow. 0,07 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości K. przy ul. (...) została objęta spisem inwentarza w postępowaniu upadłościowym M. P. (1).

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w G. W. V Wydział Gospodarczy k.14, bezsporne)

Po ogłoszeniu upadłości M. P. (1), syndyk masy upadłości podjął rozmowy z P. H. (1), chcąc uregulować warunki korzystania z nieruchomości do momentu jej sprzedaży w toku postępowania upadłościowego. Syndyk przygotował projekt umowy najmu, jednak pozwany odmówił jej podpisania na warunkach w niej określonych. Pismem z dnia 20.01.2020 r. powód wezwał pozwanego do przesłania podpisanej umowy najmu do dnia 10.02.2020 r., a w przeciwnym wypadku wezwał do opuszczenia i wydania przedmiotowej nieruchomości do dnia 10.02.2020 r. w związku z zajmowaniem jej bez tytułu prawnego. Pozwany działając przez pełnomocnika zaproponował wprowadzenie zmian w projekcie umowy najmu, jednak powód nie był w stanie ich zaakceptować, co wskazał w piśmie z dnia 17.03.2020 r. i gdzie ponownie wezwał pozwanego do opuszczenia i wydania nieruchomości Wezwanie do opuszczenia nieruchomości powód wystosował także do pozwanej A. F., jednak pozostało ono bez odpowiedzi.

(dowód: projekt umowy najmu k.30, wezwanie dnia 20.01.2020 r. z potwierdzeniem nadania k.34, pismo powoda 2 dnia 17.03.2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania k.35, wezwanie z dnia 21.02.2020 r. z potwierdzeniem nadania k.36)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Pozostałe do rozstrzygnięcia roszczenie skierowane przeciwko pozwanej A. F. o zapłatę nie jest zasadne i jako takie nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak to wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, pozwana A. F. przebywała w domu upadłej do sierpnia 2016 r. kiedy to wyprowadził się do swojej matki. Potwierdzają to tak zeznania pozwanej jaki i świadka J. F. (2). Nie przedstawiono dowodów, które by podważały te zeznania.

W okresie zamieszkiwania razem z P. H. (2) początkowo myślała, że dom należy do niego. Później zapoznała się z pełnomocnictwem właścicielki i umową użyczenia zawartą pomiędzy byłymi małżonkami. Miała przeto prawo sądzić, że korzysta z tej nieruchomości w dobrej wierze za zgodą osoby uprawnionej do rozporządzania nią.

Podczas przelotnego spotkania a M. P. (2) w 2015 r. nie usłyszała od niej żądania opuszczenia nieruchomości. Pismo tej treści skierowano do niej dopiero w 2016r. , ale na adres przy ul. (...), gdzie już nie mieszkała. Odebrała dopiero pismo z 25 października 2018 r. pod adresem przy ul. (...), w mieszkaniu swojej matki gdzie mieszkała wówczas.

Zgodnie z art. 224 § 1 k.c. „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. 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.” W toku niniejszego postępowania powód nie obalił domniemania prawnego wskazanego w art. 7 k.c. stanowiącego, że „Jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.” W takiej sytuacji, wynagrodzenie za korzystanie z rzecz w dobrej wierze przysługuje właścicielowi dopiero od dnia wytoczenia powództwa o zwrot zgodnie z przepisem z art. 224 § 2 k.c. „Jednakże 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. Obowiązany jest zwrócić pobrane **od powyższej** chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.”

Podsumowując, pozwana w czasie zamieszkiwania w przedmiotowym budynku to jest do sierpnia 2016 r. Nie była jednak posiadaczem samoistnym, ani nawet zależnym. Istota jej władztwa nad rzeczą sprowadzała się do władztwa prekaryjnego i nie mają do niej zastosowania wskazane przez powoda przepisy art. 225 i art. 224 k.c., które odnoszą się do posiadacza samoistnego lub zależnego. Pozwana korzystała z grzecznościowego użyczenia lokalu przez pozwanego. Nie wywodziła swojego prawa ani z własności, ani z żadnego stosunku obligacyjnego z właścicielką. Jak stwierdził to Sąd Apelacyjny w G. w wyroku z dnia z dnia 16 listopada 2020 r., (...):

„Roszczenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje wyłącznie wobec posiadacza samoistnego lub zależnego, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą”.

Ponadto, udowodniono, że pozwana opuściła nieruchomość już w sierpniu 2016 r., tak więc roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku przeciwko niej było już z mocy art. 229 § 1 k.c. przedawnione w dacie złożenia pozwu (26 październik 2020 r.) z uwagi na przewidziany w tym przepisie trzyletni termin jego przedawnienia.

Z powyższych przyczyn powództwo o zapłatę skierowane przeciwko pozwanej oddalono jako bezzasadne, o czym Sąd orzekł **w punkcie I sentencji wyroku.**

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. zgodnie z którym, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Roszczenie powoda zostało oddalone w stosunku do pozwanej w całości, jednakże w ocenie Sądu zachodzą w niniejszej sprawie okoliczności przemawiające za nie obciążeniem powoda zwrotem kosztów procesu na rzecz strony pozwanej. Pozwana rzeczywiście przemieszkiwała w przedmiotowej nieruchomości ale jedynie do 2016 r. Nie odpowiedziała na żadne z wezwań przedsądowych i nie wyjaśniła swojej sytuacji. W tej sytuacji powód mógł pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że mieszka tam ona dalej. Nie znał też charakteru tego zamieszkiwania.

Sąd uznał przeto, iż zachodzą szczególne względy do nieobciążania powoda, jako strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz pozwanej, o czym orzekł **w punkcie II sentencji wyroku.**

sędzia Juliusz Ciejek