

Sygn. akt I C 1831/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2015 w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa P. L. oraz Ł. L.

przeciwko J. L.

o zapłatę i wydanie

I. w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygnaturą akt IC 1301/11:

1. zasądza od J. L. na rzecz P. L. kwotę 5.688 zł (pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2011r. do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami procesu obciąża powoda w wymiarze 29% zaś pozwanego w wymiarze 71%, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu

II. w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygnaturą akt IC 1303/11:

1. nakazuje pozwanemu J. L. aby wydał powodowi P. L. nieruchomości położoną w G. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), dla której(...) prowadzi księgę wieczystą (...);
2. kosztami procesu obciąża pozwanego w całości, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu;

III. w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygnaturą akt (...)

1. zasądza od J. L. na rzecz Ł. L. kwotę 2.958 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2011r. do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo o zapłatę w pozostałym zakresie;
3. nakazuje pozwanemu J. L. aby wydał powodowi Ł. L. nieruchomości położoną w G. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), dla której (...) (...) prowadzi księgę wieczystą (...);
4. kosztami procesu obciąża powoda w wymiarze 31% zaś pozwanego w wymiarze 69%, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Powód Ł. L. pozwem skierowanym przeciwko J. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 6.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez niego z nieruchomości powoda położonej w G. przy ul. (...), działka nr (...), za okres jednego miesiąca, tj. lipca 2009 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, a nadto obciążenie pozwanego kosztami procesu. Sprawa otrzymała sygnaturę(...) a następnie po przekazaniu sprawy do postępowania upominawczego (...)

W uzasadnieniu powód wskazał, iż do dnia 03 kwietnia 2009 r. pozwany był dzierżawcą nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) na podstawie umowy z 01 stycznia 2009 r. W dniu 30 czerwca 2009 r. właścicielem tej nieruchomości został powód, który nabył prawo własności od F. L. i S. L.. Pozwany stracił prawo do dzierżawy tej nieruchomości na podstawie aneksu z 03 kwietnia 2009 r. do umowy dzierżawy z 01 stycznia 2009 r., wedle którego pozwany zobowiązał się do opróżnienia nieruchomości do 30 czerwca 2009 r., czego nie uczynił. Od tego dnia rozpoczęło się bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, za które należne jest właścicielowi stosowne wynagrodzenie.

Nakazem zapłaty z 02 czerwca 2011 r. (...) uwzględnił powództwo w całości.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniósł pozwany J. L., domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jego rzecz od kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając sprzeciw pozwany podniósł, iż w dalszym ciągu jest dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości, gdyż aneks do umowy z 01 stycznia 2009 r., na którym swoje żądanie opiera strona powodowa, został sfałszowany i nie zawiera podpisu pozwanego. Ponadto aneks ten nie został zawarty w przewidzianej umową dzierżawy formie, tj. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a tym samym jest nieważny. Wskazał, iż nie wiedząc w jakiej części ma być płacony czynsz dzierżawny obecnemu właścicielowi nieruchomości, rozpoczął wpłacanie czynszu do depozytu sądowego. Wskutek wniesienia sprzeciwu sprawa została zarejestrowana w repertorium(...)

Następnie pismem procesowym datowanym na 11 października 2011 r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu wnosząc o nakazanie pozwanemu wydania powodowi Ł. L. nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), działka nr (...), dla której (...) prowadzi księgę wieczystą (...). Argumentował, że powód jest właścicielem tej nieruchomości, natomiast pozwany utracił do niej tytuł prawny na mocy aneksu z 03 kwietnia 2009 r. do umowy dzierżawy z 01 stycznia 2009 r. i odmawia wydania nieruchomości.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa również w tym zakresie i zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów postępowania. Wskazał, iż nie kwestionuje prawa własności powoda, jednakże posiada skuteczne wobec każdorazowego właściciela tej nieruchomości prawo obligacyjne w postaci umowy dzierżawy z 01 stycznia 2009 r., zaś wszelkie próby wypowiedzenia tej umowy należy uznać za bezskuteczne.

Pozwem, który został skierowany przez kolejnego powoda P. L. przeciwko J. L., wniósł on o zasądzenie od pozwanego kwoty 8.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda położonej w G. przy ul. (...), działka nr (...), dla której(...)prowadzi księgę wieczystą (...) za okres jednego miesiąca, tj. od dnia 01 stycznia 2011 r. do dnia 31 stycznia 2011 r., wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, a nadto obciążenie pozwanego kosztami procesu. Sprawa otrzymała sygnaturę (...).

Kolejnym pozwem skierowanym przeciwko J. L. powód P. L. domagał się nakazania pozwanemu wydania powodowi nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), działka nr (...), dla której (...) prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność powoda, a nadto obciążenia pozwanego kosztami procesu. Sprawa otrzymała sygnaturę (...).

W uzasadnieniu obydwu pozwów podano, że powód w dniu 08 września 2010 r. nabył od F. i S. małżonków L. prawo własności do wskazanej nieruchomości, zaś nieruchomość ta stanowiła w dacie nabycia przedmiot dzierżawy

na rzecz pozwanego. Pomimo zawiadomienia pozwanego o zmianie właściciela nieruchomości, nie uiszczał on czynszu dzierżawnego na rzecz powoda, w związku z czym powód złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia i wezwał pozwanego do wydania nieruchomości. Powyższe pozostało bez odpowiedzi. W ocenie powoda, pozwany najpóźniej w dniu 01 stycznia 2011 r. mógł się dowiedzieć o rozwiązaniu umowy dzierżawy i przynajmniej od tego dnia rozpoczęło się bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, za które należne jest właścicielowi stosowne wynagrodzenie.

W odpowiedzi na powyższe pozwy P. L., J. L. domagał się ich oddalenia w całości na koszt powoda. Wskazał, iż żądania są bezzasadne, bowiem pozwany swoje prawo do korzystania z nieruchomości opiera na umowie dzierżawy zawartej w dniu 01 stycznia 2009 r. na czas oznaczony. Roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz o wydanie tej nieruchomości pozwany uznał za przedwczesne; argumentował, iż nie wiedząc w jakiej części ma być płacony czynsz dzierżawny obecnemu właścicielowi nieruchomości, rozpoczął wpłacanie czynszu do depozytu sądowego. Podobnie jak w przypadku sprawy (...) pozwany podniósł, iż aneks do umowy z 01 stycznia 2009 r., na którym swoje żądanie opiera strona powodowa, został sfałszowany i nie zawiera podpisu pozwanego.

Zarządzeniem z dnia 04 listopada 2011 r. połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy (...) zdecydowano, że będą prowadzone pod sygnaturą (...)

Postanowieniem z 16 grudnia 2011 r. połączono do wspólnego rozpoznania sprawę prowadzoną pod sygnaturą I(...).

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2014 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I(...) oddalił powództwa i zasądził od powodów na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu.

Uzasadniając przedmiotowe orzeczenie Sąd Rejonowy wskazał, że pozwanemu przysługuje skuteczne względem właścicieli nieruchomości uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to wynika z umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 2009 r. Umowa ta – wbrew stanowisku powodów nadal obowiązuje – w zakresie części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) – z uwagi na fakt, że rozwiązujący ją aneks z dnia 3 kwietnia 2009 r. jest nieważny, bowiem naniesiony na nim podpis i trzy parafy nie zostały wykonane przez pozwanego. Niezależnie od tego aneks nie został sporządzony w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, której zachowanie było wymagane zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy. Natomiast w zakresie części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), umowa także obowiązuje – strona powodowa twierdziła, że uległa ona rozwiązaniu bez wypowiedzenia w oparciu o § 4 umowy dzierżawy wskutek pozostawania przez pozwanego w zwłoce z płatnością czynszu dzierżawnego. Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej, bowiem tryb rozwiązania umowy, na który strona ta się powoływała, został ustanowiony nie umową z dnia 1 stycznia 2009 r., a aneksem z dnia 3 kwietnia 2009 r., który – jak wskazano – jest po pierwsze nieważny, a po drugie sporządzony w niewłaściwej formie.

Od powyższego wyroku powodowie Ł. L. i P. L. wywiedli apelację.

(...)wyrokiem z dnia 26 września 2014 r. wydanym w sprawie (...) zaskarżony wyrok uchylił i sprawę przekazał Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu stwierdził, że pozwany nie przedstawił żadnego skutecznego dowodu, który mógłby zniweczyć roszczenie powodów oparte na treści art.221§1 kc co do wydania nieruchomości i w konsekwencji roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Uznając za zasadne roszczenie powodów o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego wskazał, że istota sporu sprowadza się do ustalenia wysokości wynagrodzenia (czynszu) możliwego do uzyskania z tytułu oddania do korzystania nieruchomości. Sąd (...) wskazał także, iż Sąd Rejonowy ponownie rozpoznając sprawę winien rozpatrzyć wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw czynszu w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodom z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany J. L., co najmniej od dnia 01 stycznia 2009 r., użytkował nieruchomość objętą księgą wieczystą (...), składającą się z dwóch działek – położonych w G., przy ul. (...) i F (działki nr (...)).

okoliczność bezsporna

Umową z 30 czerwca 2009 r. część nieruchomości użytkowanej przez pozwanego obejmująca działkę nr (...) położoną w G., przy ul. (...) została sprzedana przez F. L. i S. L. na rzecz Ł. L.. Dla działki tej, po jej odłączeniu z księgi wieczystej (...) została założona księga wieczysta (...).

okoliczność bezsporna , nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 15-21; zeznania powoda Ł. L., k. 103-104, 539-540

Pismem datowanym na 24 listopada 2009 r., nadanym przesyłką poleconą, powód Ł. L. poinformował pozwanego o nabyciu prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i wezwał go do skontaktowania się celem uzgodnienia warunków i zasad dalszego korzystania przez pozwanego z tej nieruchomości, w szczególności ustalenia zasad finansowych korzystania z tej nieruchomości.

dowód : pismo powoda Ł. L., k. 23

Pismem datowanym na 27 stycznia 2010 r. pełnomocnik Ł. L. wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

dowód : wezwanie do zapłaty, k. 22

Pismem datowanym na 27 lutego 2010 r. pozwany J. L. wystąpił do Sądu z wnioskiem o wyrażenie zgody na składanie do depozytu świadczenia w postaci czynszu dzierżawnego obejmującego dzierżawę nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Kolejnym pismem datowanym na 07 kwietnia 2010 r. pozwany J. L. uzupełnił wniosek o wyrażenie zgody na złożenie do depozytu poprzez sprecyzowanie, iż wnosi o zezwolenie na składanie na rachunek sum depozytowych Sądu comiesięcznego czynszu dzierżawy w kwocie 1.300 zł z tytułu dzierżawy przez pozwanego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), albowiem nieruchomość ta składa się z dwóch działek zabudowanych zakładem usługowym, oddanych w dzierżawę pozwanemu. Zmienił się właściciel jednej z tych działek, przy czym nie wiadomo, w jakiej części opłata dzierżawna ma być płacona na rzecz każdego z właścicieli obydwu działek.

dowód: odpis wniosku, k. 64-65; odpis pisma, k. 66-67.

Umową z 08 września 2010 r. nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą (...), położona w G. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...), została sprzedana przez F. L. i S. L. na rzecz P. L..

okoliczność bezsporna , nadto dowód: kopia umowy sprzedaży, k. 10-13 w aktach sprawy (...); wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 14-24 w aktach sprawy (...) zeznania powoda P. L., k. 540-542.

Pismem datowanym na 14 września 2010 r., nadanym przesyłką poleconą, powód P. L. poinformował pozwanego o nabyciu prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

dowód : pismo powoda P. L., k. 32-35 w aktach sprawy (...)

Postanowieniem z 23 września 2010 r. wydanym w sprawie (...) zezwolił pozwanemu na złożenie do depozytu sądowego świadczenia w postaci pieniędzy w kwocie 1.300 zł tytułem dzierżawy nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oraz składanie w przyszłości do depozytu dalszych świadczeń w chwili gdy staną się wymagalne; powyższe kwoty mogą zostać wypłacone Ł. L., S. L. i F. L. pod warunkiem określenia w jakiej części, któremu z wierzycieli czynsz ten przypada. Postanowieniem z 06 maja 2011 r. (...) oddalił apelację Ł. L. od postanowienia z 23 września 2010 r.

dowód : kopia postanowienia z 23 września 2010 r., k. 61-63; kopia postanowienia z 06 maja 2011 r., k. 478-484.

J. L. w okresie od 5 marca 2010r. do 13 maja 2013r. dokonał 37 wpłat do depozytu sądowego kwoty po 1.300 zł tytułem czynszu dzierżawnego za przedmiotową nieruchomość.

dowód : wydruki potwierdzeń przelewów, k. 194-216; pismo z oddziału finansowego, k. 485-486.

Powodowie począwszy od 25 marca 2013 r. składali szereg wniosków o wypłatę wierzycielom świadczeń zdeponowanych na wniosek J. L.. W efekcie przeprowadzonych postępowań postanowieniem z 07 lutego 2014 r. wydanym w sprawie (...)Sąd nakazał wydać wnioskodawcom kwoty składane do depozytu począwszy od 18 października 2010 r. do dnia wydania postanowienia w następujący sposób: na rzecz Ł. L. połowę z każdej złożonej kwoty, a na rzecz małżonków S. L. oraz F. L. drugą połowę. Jednocześnie postanowieniem z 07 lutego 2014 r. wydanym w sprawie (...)Sąd stwierdził likwidację i przejście na Skarb Państwa niepodjętego depozytu złożonego przez J. L. w okresie od lutego do końca 2010 r. w łącznej kwocie 7.800 zł wraz z należnymi odsetkami.

dowód : wniosek z 25 marca 2013 r., k. 487; postanowienie z 15 października 2013 r., k. 490; wniosek z 15 października 2013 r., k. 491; umowa z 15 października 2013 r., k. 492; postanowienie z 07 lutego 2014 r. wydane w sprawie (...)k. 493-495; postanowienie z 07 lutego 2014 r. wydane w sprawie (...) k. 496-497.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...), położonej w G. przy ul. (...) (działka nr (...)) za lipiec 2009 r. wynosi 2.958 zł, natomiast wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...), położonej w G. przy ul. (...) (działka nr (...)) za styczeń 2011 r. wynosi 5.688 zł.

dowód: opinia biegłego w zakresie szacowania nieruchomości i czynszów – k. 651-682, pismo biegłego – k. 716-719, ustna opinia uzupełniająca – k. 725

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art.386§6 kpc ponownie rozpoznając sprawę Sąd związany był oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji wydanego w sprawie XVI Ca 363/14.

Wyjaśnienia wymaga również na wstępie kwestia oznaczenia działki nr (...) co do numeru porządkowego tejże nieruchomości. Jakkolwiek w toku postępowania oznaczana ona była jako położona przy ul. (...), z treści działu I-O księgi wieczystej (...) wynika, iż w istocie położona jest ona przy ul. (...).

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił mając na względzie, że kwestia braku tytułu prawnego pozwanego do nieruchomości powodów została przesądzona wyrokiem (...)wydanym w sprawie XVI Ca 363/14. Ustalenia swoje Sąd oparł również na tych dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy, co do prawdziwości których żadna ze stron nie miała zastrzeżeń, jak również Sąd nie znalazł podstaw do odmowy im waloru wiarygodności, przy czym znaczna część tychże dokumentów ma charakter dokumentów urzędowych. Pozostałe, niepowołane jako podstawa ustaleń faktycznych dokumenty Sąd uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia.

Przeprowadzone w sprawie dowody osobowe okazały się nieistotne dla rozstrzygnięcia, bowiem koncentrowały się wokół kwestii przesądzonej przez Sąd odwoławczy. W minimalnym zatem zakresie Sąd uwzględnił w swoich ustaleniach zeznania P. L. i Ł. L., nie opierając ustaleń na zeznaniach przesłuchanych świadków.

Odpowiedzialność pozwanego została co do zasady ustalona przez sąd odwoławczy, który stwierdził, że strona pozwana nie sprostала obowiązkowi wykazania prawdziwości dokumentu umowy dzierżawy z dnia 01 stycznia 2009 r., a tym samym nie wykazała, by posiadała skuteczne wobec właścicieli uprawnienie do władania rzeczą. W konsekwencji

roszczenia powodów – zarówno odnośnie wydania nieruchomości, jak i przyznania wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie – są zasadne.

Kwestią do rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji rozpoznający sprawę po raz drugi, pozostała wysokość owego wynagrodzenia.

Wskazać należy w tym miejscu, że zgodnie z utrwalonym w judykaturze i doktrynie poglądem, właściwą kwotą z tytułu bezumownego korzystania jest taka, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje zatem to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

Przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia, Sąd oparł się na opinii biegłego w zakresie szacowania nieruchomości i czynszów P. P.. Sąd doszedł do wniosku, że sporządzona przez biegłego opinia, w sposób wyczerpujący wyjaśnia zagadnienie zawarte w tezie dowodowej. Wskazać należy, że przedmiotowa opinia sporządzona została przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach oraz zawierała precyzyjne wnioski, które zostały logicznie uzasadnione. Jakkolwiek do opinii wkradły się drobne omyłki, co nie uszło uwadze Sądu (oznaczenie Sądu prowadzącego księgę wieczystą, błędny numer księgi wieczystej działki nr (...) w niektórych fragmentach opinii) nieścisłości te w żaden sposób nie wpłynęły na merytoryczną ocenę opinii. Strona pozwana co prawda wniosła zastrzeżenia do opinii biegłego oraz do opinii uzupełniającej, jednakże Sąd uznał, że biegły wszystkie wątpliwości wyjaśnił w ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2015 r., a dalsze wnioski strony pozwanej dotyczą kwestii, które biegły już wyjaśnił. Biegły odniósł się do kwestii przyjętej metody wyceny a polegającej na osobnym wyliczeniu stawek za poszczególne części funkcjonalne nieruchomości przy ul. (...). Zważywszy na nietypowe przeznaczenie opiniowanej nieruchomości (warsztatowo – mieszkalne) a w konsekwencji brak na rynku ofert wynajmu tego typu obiektów, zasadnym było rozdzielenie owych funkcji i osobne oszacowanie co do każdej z nich. Ponadto, słuszne było pominięcie trendu czasowego, to jest wpływu czasu na zmianę cen w jednostce czasu w sytuacji, gdy przedmiotem badania biegłego były należności za jeden miesiąc w stosunku do każdego z powodów. Przyczynę oparcia opinii o dane ofertowe, co budziło wątpliwości strony pozwanej, biegły wyjaśnił, uzasadniając również wysokość przyjętej korekty. Także pozostałe, podnoszone przez pozwanego kwestie biegły omówił, zaś udzielone przezeń wyjaśnienia Sąd uznał za wystarczające.

Żądając sporządzenia kolejnej opinii uzupełniającej, a także sporządzenia opinii przez innego biegłego, strona pozwana dążyła jedynie do przedłużania postępowania, dlatego też Sąd oddalił wnioski strony pozwanej w tym zakresie. Biegły słuchany na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2015r. wyjaśnił przyjętą metodologię oraz odniósł się do żądania pełnomocnika pozwanego w przedmiocie zwrócenia się do urzędu skarbowego o udzielenie informacji o stawkach czynszu najmu, wskazując, że nie praktykuje się występowania z takimi wnioskami, zaś urzędy skarbowe nie prowadzą rejestru umów najmu.

Za niezaskądający na uwzględnienie Sąd uznał również wniosek o zobowiązanie biegłego do zwrócenia się do 32 najemców nieruchomości wskazanych w piśmie pozwanego o podanie danych dotyczących zawartych umów najmu. Zważyć należy, iż trudno oczekiwać od tychże udzielania biegłemu informacji o szczegółach zawartych przez siebie umów.

Podobnie, jako prowadzący jedynie do przedłużania postępowania Sąd ocenił wniosek strony pozwanej o przesłuchanie świadków S. L. oraz F. L. – rodziców P. L. i J. L.. Przede wszystkim należy zauważyć, iż świadkowie ci pomimo kilku prób ich przesłuchania przy pierwszym rozpoznaniu wielokrotnie oświadczyli, że odmawiają składania zeznań, do czego byli uprawnieni jako wstępni stron postępowania. Osoby te są schorowane oraz w bardzo już zaawansowanym wieku, a nadto okoliczności, na które świadkowie ci mogliby zeznawać, zostały już objęte rozstrzygnięciem (...) Tym samym ich powoływanie byłoby niecelowe, a także niewłaściwe z uwagi na ich wiek i stan zdrowia.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, bowiem jego przeprowadzenie było niecelowe wobec faktu, że wszystkie okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione, zaś dowód – zdaniem Sądu – powołany jedynie dla zwłoki. Pełnomocnik powoda jednoznacznie wskazał, że kwoty uzyskane przez

Ł. L. z wpłaconych przez pozwanego do depozytu sądowego środków pokryły część należności za te miesiące, za które zostały wpłacone. Należność objęta żądaniem pozwu dotyczyła innego okresu i nie została pokryta żadną z tych wpłat.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Do wytoczenia powództwa windykacyjnego niezbędne jest zatem łączne spełnienie się następujących przesłanek: przedmiotem roszczenia musi być rzecz pozostająca w faktycznym władaniu pozwanego, pozwanemu nie przysługuje takie uprawnienie do władania rzeczą, które mógłby skutecznie przeciwstawić właścicielowi, natomiast podnoszący roszczenie musi być właścicielem tej rzeczy. Przy czym zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie słusznie uznaje się, że rei vindicatio dotyczy tylko rzeczy oznaczonych indywidualnie (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 118/10).

Ponieważ, jak już wyżej wskazano, okoliczność braku po stronie pozwanego tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości stanowiących własność każdego z powodów została przesądzona przez Sąd odwoławczy, należało nakazać pozwanemu wydanie właścicielom obu spornych nieruchomości, o czym orzeczono w punkcie II. 1. i w punkcie III. 3. wyroku.

Zgodnie z art. 224 § 1 i 2 kc, 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. 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 uiszczyć wartość tych, które zużył.

Stosownie zaś do art. 225 kc, 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 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.

Z analizy powyższych przepisów wynika, iż skuteczność roszczenia o zapłatę za bezumowne korzystanie uzależniona jest od spełnienia kilku przesłanek – prawa własności występującego z żądaniem, korzystania z rzeczy przez podmiot, przeciwko któremu jest skierowane żądanie oraz złej wiary korzystającego.

Dwie pierwsze przesłanki nie budzą w sprawie wątpliwości, natomiast kwestia złej wiary pozwanego w okresie objętym żądaniem pozwu została przesądzona przez Sąd odwoławczy. W uzasadnieniu wyroku w sprawie (...)przesądził bowiem, że żądania pozwów są – co do zasady – uzasadnione.

Wysokość należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ustalona została, jak wskazano powyżej, zgodnie z opinią biegłego, który wyliczył je odnośnie działki nr (...), za lipiec 2009 r. na 2.958 zł, natomiast odnośnie działki nr (...), za styczeń 2011 r. na 5.688 zł – dlatego też takie kwoty, powiększone o należne odsetki od dnia wniesienia pozwów do dnia zapłaty, Sąd zasądził na rzecz powodów, o czym orzekł w punktach I. 1. i III. 1. wyroku.

Równocześnie, wobec faktu, iż powód Ł. L. domagał się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 6.000 zł, natomiast powód P. L. domagał się kwoty 8.000 zł, w pozostałym zakresie ich powództwa zostały oddalone, o czym orzeczono w punktach I. 2. i III. 2. wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1, 100 i 108 kpc, mając na uwadze wynik procesu – w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygnaturą akt (...) powód wygrał sprawę w 71%, zaś przegrał w 29%, w

sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygnaturą akt (...)powód wygrał sprawę w całości, natomiast w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygnaturą akt I (...) powód wygrał w wymiarze 69%, zaś przegrał w 31%. Dlatego też Sąd w sprawach pierwotnie zarejestrowanych pod sygnaturami akt (...)koszty stosunkowo rozdzielił, o czym orzekł odpowiednio w punktach I. 3. i III. 4. wyroku, natomiast w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygnaturą akt (...), w punkcie II. 2. wyroku, obciążył kosztami w całości pozwanego, jako stronę przegrywającą sprawę. Równocześnie, w myśl art. 108 § 1 zd. drugie kpc, szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił (...)

Zarządzenia

(...)

(...)

(...)