

Sygn. I C 331/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Marek Nadolny
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. D. i K. D.

przeciwko M. D.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego M. D. solidarnie na rzecz powodów B. D. i K. D. kwotę 120.000 zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych) z tym zastrzeżeniem, iż jej płatność rozkłada na dwie równe raty po 60.000 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych) każda, płatne do dnia 30 czerwca 2017 r. pierwsza rata oraz do dnia 30 stycznia 2018 r. druga rata wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności;
- zasądza od pozwanego M. D. solidarnie na rzecz powodów B. D. i K. D. odsetki ustawowe od kwoty 120.000 zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych) za okres od 27 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 6 grudnia 2016 r.;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od pozwanego M. D. solidarnie na rzecz powodów B. D. i K. D. kwotę 13.217 zł (słownie: trzynaście tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 331/16

## UZASADNIENIE

**Powodowie B. D. i K. D.** pozwem z dnia 11 lipca 2016 roku, domagali się zasądzenia od pozwanego M. D. solidarnie na swoją rzecz kwoty 120.000 zł. oraz zasądzenia kosztów procesu.

Uzasadniając swoje roszczenie wskazali, iż są współwłaścicielami w 1/2 części na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w Ś., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). pozwany jest ojcem powoda. Natomiast prawo współwłasności co pozostałej części w/w nieruchomości przysługuje pozwanemu i

jego żonie. Dalej podali, iż w dniu 11 września 2013 roku zawarli z firmą (...) Sp. z o.o. w S. umowę dzierżawy tejże nieruchomości. Dzierżawca zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawnego w kwocie 120.000 zł. rocznie. Pozwany wskazał dzierżawcy swoje konto do płatności czynszu. Wskazywali, iż w latach 2014 i 2015 pozwany nie przekazał powodom przelanych przez dzierżawcę należnych im opłat czynszowych (k.2-7).

Sąd wydał dnia 6 września 2016 roku nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k.40).

**Pozwany M. D.** w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe zarzucił, iż działał na podstawie umowy zlecenia zawartej z powodami. Ponadto powoływał się na udzielone mu pełnomocnictwo do zawarcia umowy dzierżawy. Nie kwestionował faktu, iż czynsz dzierżawny wpłynął na jego konto. Zarzucał, iż umowa zlecenia uprawniała go do przeznaczenia kwot uzyskanych z umowy zlecenia na cele związane z remontem nieruchomości znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Podał, iż dokonał prac budowlanych, elektrycznych, rozbiórkowych, hydraulicznych. Wskazywał ponadto, iż przekazał powodce trzykrotnie kwotę po 10.000 zł., zakupił powodowi samochód za 12.000 zł. oraz opony za 6.000 zł. Od momentu wypowiedzenia mu pełnomocnictwa, połowa należności z tytułu czynszu dzierżawy przekazywana była w połowie na rzecz powodów. Podał, iż nakłady na nieruchomość, której powodowie są współwłaścicielami przekraczają kwotę dochodzoną pozwem, na co przedstawił faktury (k. 48-53).

**Powodowie B. D. i K. D.** w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Ponadto wnieśli o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 120.000 zł. od dnia 17 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Zakwestionowali istnienie umowy zlecenia, na którą powoływał się pozwany, zaprzeczyli, by wyrażali zgodę na przeznaczanie dochodów z czynszu dzierżawnego na remonty budynków. Zaprzeczyli również temu, by powódka otrzymała na swoją rzecz podawane przez pozwanego kwoty jak również cenie zakupu samochodu i opon do niego. Wskazali jednocześnie, iż pieniądze na jego zakup – z uwagi na datę transakcji - nie mogły pochodzić z uzyskanego czynszu dzierżawnego. Zarzucając ponadto, iż był to prezent pozwanego dla powoda (k.108-113).

**SĄD OKRĘGOWY USTALIŁ, CO NASTĘPUJE:**

Powodowie B. D. i K. D. są współwłaścicielami w 1/2 części na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w Ś. o powierzchni 89,20 ha, oznaczonej geodezyjnie jako działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Udział w wysokości 1/2 przysługuje również na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej pozwanemu M. D. jego żonie H. D..

**DOWÓD:** odpis zwykły księgi wieczystej (...) (k.11).

Przedmiotową nieruchomość strony oraz H. D. nabyli dnia 15 stycznia 1996 roku od Agencji Nieruchomości Rolnych. Zostali wyłonieni po przeprowadzonym postępowaniu przetargowym. Osobami wpłacającymi byli powód, pozwany i H. D.. Zapłata ceny następowała w ratach.

**DOWÓD:** odpis zwykły księgi wieczystej (...) (k.11), pełnomocnictwo z dnia 23 lipca 2013 roku sporządzone przed notariuszem A. R.. A. nr (...) (k.12), umowa dzierżawy z dnia 11 września 2013 roku sporządzone przed notariuszem A. R.. A. nr (...) (k.12), informacja (...) z dnia 11-10-2016 roku oraz z dnia 27-10-2016 roku (k.101-102, 124), zeznanie H. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:31:22-00:47:08 – k.126-126v), zeznanie K. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:49:08-01:00:03 – k.126v-127), zeznanie B. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:02:28-00:17:33 – k.132-133).

H. D. korzystała z kredytu w wysokości 50.000 zł. udzielonego przez Bank Spółdzielczy w U. dnia 28 września 2009 roku, a spłaconego 28 sierpnia 2014 roku.

**DOWÓD:** zaświadczenia Banku Spółdzielczego w U. z dnia 147-10-2016 roku (k.123).

Powodowie są małżonkami. Pozwany jest ojcem powoda. Powód w ramach zawartych kontraktów pracuje na statkach za granicą u różnych armatorów. Powódka wykonuje zawód dentysty w U..

### **Okoliczności bezsporne.**

Pozwany zakupił powodowi samochód marki S. (...) za kwotę 10.500 zł. oraz dodatkowo opony do tegoż pojazdu. Był to prezent dla powoda, który zajmuje się również myślistwem. Samochód zakupiono przed zapłatą przez dzierżawcę pierwszego czynszu za rok 2014. Samochód zarejestrowany został 8 stycznia 2014 roku.

**DOWÓD:** dowód rejestracyjny (k.118-119), zeznanie H. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:31:22-00:47:08 – k.126-126v), zeznanie B. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:02:28-00:17:33 – k.132-133), zeznanie M. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:17:33-00:37:40 – k.133-134).

Powodowie oraz żona pozwanego H. D. udzielili pozwanemu dnia 23 lipca 2013 roku pełnomocnictwa – w formie aktu notarialnego – do zawierania wszelkich umów dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Wskazano w pełnomocnictwie, iż pozwany jako pełnomocnik ma prawo do reprezentowania mocodawców, a także działania w ich imieniu i na ich rzecz w powyższym zakresie wobec wszelkich władz i urzędów, instytucji, osób fizycznych i prawnych, w tym do podpisania aktów notarialnych, składania właściwych oświadczeń wiedzy i woli, podpisywania dokumentów, jak również do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, które do realizacji pełnomocnictwa okażą się konieczne i potrzebne.

**DOWÓD:** pełnomocnictwo z dnia 23 lipca 2013 roku sporządzone przed notariuszem A. R.. A. nr (...) (k.12), zeznanie H. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:31:22-00:47:08 – k.126-126v), zeznanie K. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:49:08-01:00:03 – k.126v-127), zeznanie B. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:02:28-00:17:33 – k.132-133).

Strony nie zawierały żadnych dodatkowych umów, które upoważniałyby powoda do przeprowadzania remontów na przedmiotowej nieruchomości.

**DOWÓD:** zeznanie H. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:31:22-00:47:08 – k.126-126v), zeznanie K. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:49:08-01:00:03 – k.126v-127), zeznanie B. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:02:28-00:17:33 – k.132-133).

W dniu 11 września 2013 roku pozwany działając w imieniu własnym, a także w oparciu o powyższe pełnomocnictwo w imieniu powodów i żony zawarł – w formie aktu notarialnego - z firmą (...) Sp. z o.o. w S. umowę dzierżawy części tejże nieruchomości w zakresie dotyczącym działek oznaczonych geodezyjnie jako numery (...) o łącznej powierzchni 80 ha, z prawem używania i pobierania pożytków. Dzierżawca planował urządzić na nieruchomości plantacje choinek. Umowa weszła w życie 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2024 roku. Dzierżawca zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawnego w kwocie 120.000 zł. rocznie za każdy rok z góry w terminie do dnia 20 stycznia każdego roku. Czynsz a pierwszy rok obowiązywania umowy płatny miał być do dnia 20 stycznia 2014 roku.

**DOWÓD:** umowa dzierżawy z dnia 11 września 2013 roku sporządzone przed notariuszem A. R.. A. nr (...) (k.12), zeznanie H. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:31:22-00:47:08 – k.126-126v).

Pozwany wskazał dzierżawcy swoje konto do płatności czynszu. Dzierżawca przekazał na nie należny czynsz za lata 2014 i 2015 – odpowiednio dnia 21 stycznia 2014 roku i 20 stycznia 2015 roku kwoty po 120.000 zł. . Pozwany nie przekazał powodom żadnej części przelanych przez dzierżawcę kwot z tytułu opłat czynszowych.

### ***Okoliczności bezsporne.***

Powodowie oraz H. D. oświadczeniem z dnia 15 września 2015 roku złożonym w formie aktu notarialnego odwołali pełnomocnictwo udzielone pozwanemu dnia 23 lipca 2013 roku.

**DOWÓD:** oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa z dnia 15 września 2015 roku sporządzone przed notariuszem A. R.. A. nr (...) (k.12), zeznanie H. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:31:22-00:47:08 – k.126-126v).

Pozwany dokonał nakładów na przedmiotową nieruchomość.

### ***Okoliczność bezsporna.***

Pozwany w latach 2009 – 2015 dokonał zakupu materiałów budowlanych, elektrycznych, hydraulicznych, artykułów wykończenia wnętrz oraz usług. Z powyższego jeden zakup miał miejsce 27 grudnia 2012 roku, trzy w roku 2009 – 15 października, 26 października, 23 listopada.

**DOWÓD:** zamówienia, pokwitowania wpłat, faktury, dowody WZ (k.56-80), zeznanie M. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:17:33-00:37:40 – k.133-134).

Pozwany – pismem datowanym na dzień 9 listopada 2015 roku - wezwany został przez powodów do zapłaty kwoty 120.000 zł. w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. Wezwanie doręczono pozwanemu dnia 12 listopada 2015 roku.

**DOWÓD:** wezwanie do zapłaty (k.17-18), dowód nadania wraz z wydrukiem „śledzenie przesyłek (k.19-21).

Za rok 2016 dzierżawca połowę umówionego czynszu – 60.000 zł. przelał na konto powodów, które wskazane zostało dzierżawcy.

W dniu 12 lutego 2016 roku przed Sądem Rejonowym w Słupsku w sprawie (...) odbyło się posiedzenie w przedmiocie zawiązania do próby ugodowej. W toku posiedzenia pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody w zakresie czynszu dzierżawnego.

### ***Okoliczności bezsporne.***

Gdyby pozwany dysponował kwotą 120.000 zł., to by ją powodowi oddał.

Powód uzyskuje dochód w wysokości 1.100 zł. z tytułu świadczenia emerytalnego, jest właścicielem 1/2 części zabudowanej nieruchomości w U. oraz współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, z dzierżawy której uzyskuje czynsz. Z nieruchomości w U. nie uzyskuje żadnego dochodu – nieruchomość tą wynajmuje jego żona H. D..

**DOWÓD:** zeznanie M. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:17:33-00:37:40 – k.133-134)

**SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

Powództwo w przeważającej mierze zasługuje na uwzględnienie.

Powyższe okoliczności były w części między stronami bezsporne, w części dowodzone były dokumentami, co do prawdziwości których nie były składane żadne zastrzeżenia.

W ocenie Sądu, złożone przez strony dokumenty tworzyły spójną i logiczną całość, wzajemnie się uzupełniając. Nie zawierały informacji sprzecznych bądź wzajemnie się wykluczających. Znajdowały również częściowe potwierdzenie w zeznaniach świadka i stron. W konsekwencji Sąd uznał je za wiarygodne.

Za wiarygodne – w zakresie zgodnym z ustalonym stanem faktycznym - Sąd uznał zeznania świadka H. D. (protokół rozprawy z dnia 08-11-2016 roku 00:31:22-00:47:08 – k.126-126v) oraz stron K. D. (protokół rozprawy

z dnia 08-11-2016 roku 00:49:08-01:00:03 – k.126v-127), B. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:02:28-00:17:33 – k.132-133), M. D. (protokół rozprawy z dnia 06-12-2016 roku 00:17:33-00:37:40 – k.133-134). W powyższym zakresie były one jasne, spójne i logiczne, wzajemnie się uzupełniały. Stanowiły uzupełnienie faktów wynikających z przedłożonych przez strony dokumentów. Potwierdzały, iż powodowie i żona pozwanego udzielili pozwanemu pełnomocnictwa do zawarcia umowy dzierżawy oznaczonej w pełnomocnictwie nieruchomości. Wynikały z nich okoliczności związane z zakupem nieruchomości, udzieleniem pełnomocnictwa, zawarciem umowy dzierżawy oraz odwołaniem pełnomocnictwa, kwestie dotyczące pobierania czynszu dzierżawnego, jego przeznaczenia.

Sąd nie doszukał się w powyższym zakresie w zeznaniach nieprawdy. Wewnętrzne przekonanie z uwzględnieniem wskazań wiedzy oraz doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, iż zwykłą normą postępowania ludzi, jest wierzyć w to, co dana osoba mówi chyba, że okaże się, iż ktoś na to zaufanie nie zasługuje. Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy uznał, iż zeznania świadków i stron w zakresie dokonanych ustaleń faktycznych na przymiot wiarygodności zasługują.

Zgodnie z art. 299 k.p.c. jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Dowód z przesłuchania stron jest w zasadzie tzw. dowodem „posiłkowym”, czyli przeprowadzanym tylko wtedy, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można uzyskać wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niewątpliwie w okolicznościach przedmiotowej sprawy zeznania stron stanowiły istotne uzupełnienie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Skoro pozwany wskazywał bowiem, iż doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy ustnej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości, przeznaczania na określony cel dochodów z czynszu dzierżawnego, to niewątpliwie strony mogły mieć w tej kwestii największą wiedzę. Niewątpliwie za pomocą innych środków dowodowych, tak pełne ustalenie powyższej okoliczności nie było możliwe.

Pomimo tego, Sąd z ostrożnością oceniał zeznania stron. Strony są wprawdzie osobami najlepiej zorientowanymi w rzeczywistym stanie faktycznym sprawy, jednakże bezpośrednio zainteresowanie wynikiem postępowania sądowego wpływa równocześnie na ujawnianie przez strony wiadomości, może spowodować świadome lub nieświadome ich zniekształcenie, a nawet zatajenie.

Wypowiedź dowodową stron, Sąd potraktował jako uzupełnienie zebranego materiału dowodowego. Strony – na co wskazano wyżej - były niewątpliwie bezpośrednio zainteresowanymi wynikiem postępowania. Dlatego Sąd uznał te zeznania za wiarygodne w zakresie w jakim udało się te zeznania powiązać chociażby pośrednio w logiczną całość z innymi dowodami, potwierdzić, uzupełnić, zweryfikować. W niniejszej sprawie zeznania stron – a w szczególności powodów - znajdowały oparcie w zeznaniach świadka, dowodach z dokumentów, stanowiąc ich uzupełnienie.

Zarówno zeznania stron, świadków znajdowały – w omawianym zakresie - także oparcie w zasadach doświadczenia życiowego. Brak było podstaw do ich kwestionowania.

Sąd odmówił wiarygodności pozwanemu w zakresie w jakim twierdził on, iż zawarł z powodami umowę, która uzasadniałaby przeznaczanie dochodów z czynszu dzierżawy na remonty budynków zlokalizowanych na nieruchomości stron, a także w zakresie w jakim twierdził, iż przekazał powodce trzykrotnie kwotę po 10.000 zł.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy, na podstawie której pozwany zostałby umocowany do przeznaczania dochodów uzyskanych z czynszu dzierżawnego na remonty budynków znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Pozwany zarzucał bowiem, iż umowa taka – w formie ustnej została pomiędzy stronami zawarta.

W ocenie Sądu niewątpliwie w relacjach osób bliskich, rodzinnych w wielu przypadkach dochodzi do odstępstw od „formalizmu” dowodowego, a przykładowo umowy zawierane są często w formie ustnej. Strony opierają się na wzajemnym zaufaniu, pokładają wiarę w więzy rodzinne.

Powyższe okoliczności nie zwalniają jednak stron z ciężaru dowodu wynikającego z obowiązujących w procesie cywilnym przepisów prawa.

Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Pozwany nie sprostął temu obowiązkowi. Zdaniem Sądu nie udowodnił, iż zawarł z powodami umowę, która stanowiłaby podstawę do przeznaczenia całości uzyskiwanych z czynszu dzierżawnego dochodów na remonty budynków znajdujących się na nieruchomości. Pozwany nie udowodnił, iż wydatkował na ten cel środki uzyskane z dzierżawy. Ze złożonych przez pozwanego dowodów – faktur, dokumentów WZ, potwierdzeń zapłaty - nie wynika by zakupione materiały przeznaczył na przedmiotową nieruchomość. Strona pozwana jednoznacznie tej okoliczności nie przyznała, wskazując nadto, iż ewentualne nakłady winny być rozliczone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Ponadto złożone przez pozwanego rachunki obejmują kwotę stanowiącą jedynie około 1/5 pobranych przez niego dochodów z tytułu umowy dzierżawy.

Nawet, gdyby przyjąć, iż kwestia przedmiotowych remontów mieści się w zakresie czynności zwykłego zarządu, to stosownie do art. 201 zdanie 1 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Pozwany nie udowodnił, by takową większością dysponował. Nawet bowiem przysługujący mu wraz z żoną udział to 50%, a zatem nie stanowi „większości” w rozumieniu powołanego wyżej przepisu.

Wreszcie pozwany – z tytułu remontów, nakładów na nieruchomość - nie zgłosił zarzutu potrącenia, ani go nie udowodnił.

Pozwany nie udowodnił, iż istniała podstawa do zaliczenia na poczet należnej powodom części czynszu dzierżawnego wydatków na zakup, samochodu, opon. Wreszcie i tego, że przekazał powodce trzykrotnie kwotę po 10.000 zł. i również tego, iż istniały podstawy do zaliczenia takich wpłat na poczet należnej stronie powodowej części czynszu dzierżawnego.

Natomiast z zasady kontradiktoryjności procesu wynika, iż to strony obarczone zostały odpowiedzialnością za wynik procesu. Przy rozpoznawaniu sprawy rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Rola sądu nie polega bowiem na wykonywaniu przezeń obowiązków procesowych ciążyących na stronach. Strona prowadzi więc proces na własne ryzyko dowodowe (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996r., sygn.(...); opubl. OSNC (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.09.1998r., sygn.(...); opubl. OSNAP (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.03.1998r., sygn.(...); opubl. OSNC (...)).

Działanie z urzędu i przeprowadzenie dowodu nie wskazanego przez stronę jest dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach procesowych i musi wynikać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia, np. w wypadku ujawnionej przez stronę bezradności czy w razie istnienia trudnych do przewyciężenia przez strony przeszkód, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z 5.11.1997r.; III CKN (...); opubl. OSNC (...); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.10.1996r.; sygn. (...); opubl. OSNC (...)). Takie okoliczności w sprawie nie miały miejsca. Ponadto strony reprezentowane były przez fachowych pełnomocników procesowych.

Przepis art. 693 §1 k.c. wskazuje, iż przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Kodeks cywilny w art. 207 k.c. stanowi, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Zatem czynsz dzierżawny co do zasady należy się współwłaścicielom stosownie do wielkości udziałów.

Artykuł 207 k.c. dotyczy rozliczeń między współwłaścicielami jedynie z niektórych tytułów, a mianowicie pożytków lub innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz poniesionych na nią wydatków lub innych ciężarów. Nie może więc stanowić kompleksowej podstawy do dokonania wszelkich rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu posiadania rzeczy i korzystania z niej (post. SN z 14.10.2011 r., (...), L.).

Skoro zatem powodom przysługiwał udział w nieruchomości wynoszący 50%, a zatem zarówno za rok 2014, jak również za rok 2015 winni oni otrzymać z tytułu czynszu dzierżawy nieruchomości kwoty po 60.000 zł.

Powodowie włączyli wymagalność roszczenia względem powoda z wezwaniem go do zapłaty i wyznaczonym w tym wezwaniu terminem zapłaty. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty należnej im części czynszu pismem datowanym na dzień 9 listopada 2015 roku, które doręczono pozwanemu dnia 12 listopada 2015 roku. Jednocześnie wyznaczono powodowi termin 14 dni do zapłaty licząc od daty doręczenia wezwania. Wezwanie doręczono pozwanemu dnia 12 listopada 2015 roku. Zatem tak liczony termin wymagalności roszczenia następował od dnia 27 listopada 2015 roku, a nie jak wnosila strona powodowa od dnia 17 listopada 2015 roku.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd na podstawie art. 693 §1 k.c. w zw. z art. 207 zdanie 1 k.c. zasądził od pozwanego M. D. solidarnie na rzecz powodów B. D. i K. D. kwotę 120.000 zł. , orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

Podstawą orzeczenia w przedmiocie odsetek był przepis art. 481 k.c. Sąd – w oparciu o przeprowadzone wyżej rozważania uznał, iż wymagalność roszczenia – w świetle żądania powodów – nastąpiła od dnia 27 listopada 2015 roku.

Stosownie do art. 320 k.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia.

W ocenie Sądu sytuacja materialna pozwanego oraz fakt, iż strony są bardzo bliska rodziną, w której w ostatnim czasie pojawił się konflikt uzasadnia rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty.

W konsekwencji w oparciu o przepis art. 320 k.p.c. płatność zasądzzonego świadczenia rozłożył na dwie równe raty po 60.000 zł każda, płatne do dnia 30 czerwca 2017 r. pierwsza rata oraz do dnia 30 stycznia 2018 r. druga rata wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności. W konsekwencji rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty zasądził od pozwanego M. D. solidarnie na rzecz powodów B. D. i K. D. odsetki ustawowe od kwoty 120.000 zł za okres od 27 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 6 grudnia 2016 r. , orzekając jak w punkcie 2 wyroku.

Sąd oddalił oddala powództwo w pozostałym zakresie co do odsetek za okres od 17 listopada 2015 roku do 26 listopada 2015 roku, w oparciu o przepis 481 k.c. , orzekając jak w punkcie 3 wyroku.

Przepis art. 108 § 1 k.p.c. nakazuje Sądowi rozstrzygać o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji.

Treść art. 98 § 1 k.p.c. reguluje kwestię kosztów procesu. Wynikają z tego przepisu dwie zasady: zasada odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasada kosztów celowych. Strona przegrywająca jest bowiem obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszej sprawie strona wygrywająca – powodowie byli reprezentowana przez fachowego pełnomocnika procesowego – radcę prawnego, który wniósł o zasądzenie kosztów procesu. Na owe koszty składają się uiszczone opłata od pozwu 6.000 zł. uiszczone przez pełnomocnika opłata skarbową od pełnomocnictwa, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o przepisy §2 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w wysokości 7.200 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 98 §1 k.c. zasądził od pozwanego M. D. solidarnie na rzecz powodów B. D. i K. D. kwotę 13.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, orzekając jak w punkcie 4 wyroku.

Na oryginale właściwy podpis