

Sygn. akt: I C 620/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie , Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący : SSR (del.) Piotr Wicherek

Protokolant : st sekr. sąd. Alina Boruch

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015r. w Tarnowie na rozprawie

sprawy z powództwa I. Ż.

przeciwko T. K. i H. K. (1)

o zapłatę kwoty 18.000,00 złotych

oraz z powództwa wzajemnego T. K. i H. K. (1)

przeciwko I. Ż.

o zapłatę kwoty 245.481,94 złotych

I. zasądza solidarnie od pozwanych T. K. i H. K. (1) na rzecz powódki I. Ż. kwotę 12.259,48 złotych (dwanaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych 48/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo główne oddała,

III. zasądza solidarnie od pozwanych T. K. i H. K. (1) na rzecz powódki I. Ż. kwotę 1493,68 złotych (tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote 68/100) tytułem zwrotu kosztów związanych w powództwem głównym,

IV. oddała powództwo wzajemne w całości,

V. zasądza solidarnie od powodów wzajemnych (pozwanych) T. K. i H. K. (1) na rzecz pozwanej wzajemnej (powódki) I. Ż. kwotę 7200,00 złotych (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów związanych w powództwem wzajemnym.

Sygn. akt I C 620/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 3 grudnia 2015 r.

Powódka I. Ż. w pozwie skierowanym przeciwko H. K. (1) i T. K. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 18.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego (k.2-4).

W uzasadnieniu żądania wskazała, że jest współwłaścicielką w 1/2 części działki położonej w T. przy ul. (...), ujawnionej w wykazie hipotecznym liczba (...) T. – Z., zaś współwłaścicielem pozostałej części tej nieruchomości jest jej nieżyjący wuj – B. Ż.. Na nieruchomości tej znajduje się budynek mieszkalny, garaż, konstrukcje reklamowe i sklepik. Pozwani

zajmują budynek mieszkalny bez tytułu prawnego, gdyż pomimo wielokrotnych próśb ze strony powódki nie zgodzili się na zawarcie umowy najmu ani nie wydali jej nieruchomości. Poza tym pozwani czerpali korzyści z dzierżawy dwóch tablic reklamowych i sklepiku. W związku z powyższym powódka domaga się od pozwanych wynagrodzenia w kwocie 18.000 zł za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości w okresie od 1 czerwca do 30 listopada 2012 r., przy czym dochodzone przez nią roszczenie jest czynnością zachowawczą, o której mowa w art. 209 k.c.

Pozwani H. K. (1) i T. K. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k. 27-31). Podnieśli, iż skoro powódka jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości jedynie w 1/2 części i nie wiadomo która część tej nieruchomości należy do niej, a która do drugiego współwłaściciela - B. Ż., to dochodzonego przez nią roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie sposób kwalifikować jako czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. i w konsekwencji nie jest uprawniona do dochodzenia całego tego wynagrodzenia bez zgody B. Ż. bądź jego spadkobierców.

Pozwani wystąpili jednocześnie z powództwem wzajemnym wnosząc o zasądzenie od I. Ż. na ich rzecz kwoty 245.481,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia tego pozwu oraz kosztów procesu według norm przepisanych. Na uzasadnienie tego żądania podnieśli, iż na dochodzoną przez nich kwotę składa się wartość nakładów koniecznych jakie ponieśli na budynek mieszkalny, a to koszty robót remontowo – modernizacyjnych wykonanych zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz budynku. Wskazali zarazem, iż I. Ż. otrzymała już z Urzędu Miasta w T. kwotę 33.000 zł tytułem odszkodowania za poniesione przez nich na nieruchomość nakłady.

Pozwana wzajemnie I. Ż. wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego oraz o zwrot kosztów postępowania w zakresie powództwa wzajemnego (k. 59-61, 431v). Podniosła, iż jest ono przedwczesne, skoro pozwani nie wydali jej do tej pory przedmiotowej nieruchomości, zaś odnośnie żądania zwrotu nakładów zarzuciła, iż powodowie wzajemni nie wskazali podstawy prawnej tego roszczenia oraz że T. K. nie jest posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, skoro był jej kuratorem, a jedynie jej dzierżawcą. Nadto podniosła zarzut potrącenia kwoty dochodzonej przez powodów wzajemnych z kwotą 342.000 zł należną współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez H. i T. K. w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 maja 2013 r.

W odpowiedzi powodowie wzajemni podnieśli, iż zarzut potrącenia jest bezpodstawny, gdyż roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 maja 2013 r. jest wygórowane, zwłaszcza gdy weźmie się pod uwagę to, iż pozwana wzajemnie otrzymała już odszkodowanie w kwocie 30.000 zł za poniesione przez nich na przedmiotową nieruchomość nakłady oraz nie zostało udowodnione, albowiem pozwana wzajemnie nie wykazała, że przysługuje jej względem nich wierzytelność z tego tytułu. Podnieśli nadto zarzut przedawnienia tego roszczenia. Wskazali również, iż podstawą prawną ich roszczenia o zwrot nakładów jest przepis art. 226 § 2 k.c., gdyż byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości w złej wierze (k. 116-122).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem sporu w rozpoznawanej sprawie jest nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) obr. (...), położona w T. przy ul. (...). Zgodnie z zapisami LWH (...) Z. nieruchomość ta stanowi współwłasność po 1/2 części I. Ż. i B. Ż..

B. Ż. zmarł w dniu 09.02.1948 r. Jego spadkobiercami z mocy ustawy są żona Z. F. i bratanica I. Ż. każda po 1/2 części.

Dowody:

- odpis zupełny aktu zgonu B. Ż., wyd. przez USC w D., nr (...) – k. 7
- zaświadczenie z wykazu hipotecznego liczba (...) Z. z dnia 30.11.2012 r. – k. 7

- akta Sądu Rejonowego w Kłodzku, Wydział I Cywilny, sygn. akt I Ns 522/12, a w szczególności: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 26.06.2013 r. (zalegające na k. 136 akt niniejszej sprawy)

Okolo 1955 r. w usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości budynku mieszkalnym zamieszkali pozwani H. i T. K.. Stan techniczny tego budynku w tym czasie był zły i począwszy od lat 60-tych ubiegłego stulecia pozwani wykonywali prace remontowe, tak wewnątrz, jak i na zewnątrz budynku. W latach 60-tych ubiegłego stulecia pozwani wykonywali prace przy dachu, wykonali elewację zewnętrzną, przerobili wejście do domu, wybudowali magazyn od strony wschodniej. W latach 70-tych ubiegłego stulecia wykonywali prace związane z przeróbką łazienki i kuchni oraz wykonali przyłącza wodne i kanalizacyjne. W latach 80-tych ubiegłego stulecia wybudowali altanę i garaż oraz wyremontowali łazienkę i kuchnię poprzez położenie płytek i dokonanie przeróbki wanny na prysznic, zaś w latach 90-tych ubiegłego stulecia wymienili całe ogrodzenie, dokonali nasadzeń tui, wykonali chodnik od furki do budynku, wymienili okna i drzwi balkonowe, wybudowali kiosk handlowy. W latach 2008 – 2009 położyli panele, regipsy na ścianach, płytki w przedpokoju, obniżyli sufity i wymalowali ściany.

W latach 1992 – 1998 pozwana H. K. (1) w kiosku handlowym sprzedawała chemię gospodarczą. W grudniu 1998 r. pozwany T. K. uzyskał pozwolenie na użytkowanie tego kiosku w branży przemysłowej i od tej pory zaczął go wynajmować.

W grudniu 2011 r. pozwani zawarli umowę dzierżawy gruntu pod billboard reklamowy uzyskując z tego tytułu czynsz dzierżawny w kwocie 1.200 zł brutto rocznie.

Dowody:

- umowa dzierżawy gruntu z dnia 01.12.2011 r. wraz z dowodami wpłat – k. 17-19

- decyzja Prezydenta M. (...) z dnia 30.12.1998 r. – k. 152-153

- opinie biegłej z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. (1): zasadnicza z dnia 08.12.2014 r., pisemna uzupełniająca z dnia 02.03.2015 r. i ustna uzupełniająca z dnia 16.06.2015 r. – k. 279-355, 386-389, 402-403v

- zeznania świadka A. S. – k. 183v-184v

- zeznania świadka A. Z. – k. 184v-185v

- zeznania świadka M. K. – k. 185v-186

- zeznania świadka A. K. – k. 203v-204

- zeznania świadka S. H. – k. 204-204v

- zeznania świadka B. W. – k. 204v-205v

- zeznania świadka U. C. (2) – k. 234v-235v

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 17.02.1987 r. ustanowiono dla obrony praw nieznanymi z miejsca pobytu I. Ż. i B. Ż. kuratora w osobie T. K.. Kuratela ta została uchylona postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 10.04.2012 r. w związku z ustaleniem, że I. Ż. żyje i podjęciem przez nią czynności prawnych odnośnie swojej własności. Orzeczenie to jest prawomocne.

Dowody:

- akta Sądu Rejonowego w Tarnowie, Wydział I Cywilny, sygn. akt I Ns 167/87, a w szczególności: pismo Urzędu Miejskiego w T. z dnia 30.01.1978 r., postanowienie z dnia 17.02.1987 r.

- akta Sądu Rejonowego w Tarnowie, Wydział I Cywilny, sygn. akt I Ns 114/12, a w szczególności: postanowienie Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 10.04.2012 r. wraz z uzasadnieniem, postanowienie Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 11.10.2012 r. wraz z uzasadnieniem – k. 37, 42-45, 66, 69-72 tych akt

Decyzją Prezydenta M. (...)z dnia 14.09.2010 r. przyznane zostało I. Ż. i B. Ż. odszkodowanie w kwotach po 16.500 zł na rzecz każdego z nich za wywłaszczenie części nieruchomości przy ul. (...) w T. pod poszerzenie istniejącego pasa ulicy.

Dowody:

- decyzje Prezydenta M. (...)z dnia 14.09.2010 r. i z dnia 29.06.2009 r. – k. 147-151, 223-226v

- operat szacunkowy z dnia 05.06.2010 r. – k. 210-221v

Począwszy od kwietnia 2012 r. powódka I. Ż. zwracała się do pozwanego T. K. w kierowanych do niego pismach o wydanie jej przedmiotowej nieruchomości, względnie o zawarcie umowy jej najmu. Stron postępowania nie łączyła żadna umowa w zakresie korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Dowody:

- pisma powódki I. Ż. do pozwanego T. K. z dnia 10.04.2012 r., 09.05.2012 r., 31.05.2012 r., 15.06.2012 r., 04.10.2012 r. wraz z dowodami nadań – k. 8-12, 14-16

Na nieruchomości położonej przy ul. (...) w T. znajdują się: wybudowany w okresie międzywojennym jednorodzinny budynek mieszkalny o pow. użytkowej 98,1 m², wybudowany w 1992 r. kiosk handlowy o pow. użytkowej 36,2 m², garaż dwustanowiskowy o pow. 28 m², magazyn drewniany o pow. 49 m² i altana ogrodowa o pow. 8,7 m². Wokół budynku handlowego znajduje się wyłożony kostką brukową plac o pow. 117 m², od furtki do budynku biegnie chodnik betonowy. Poza tym w obrębie nieruchomości nasadzona jest różnego rodzaju roślinność. Nieruchomość ta jest ogrodzona trzema rodzajami ogrodzenia – ogrodzenie z blach falistych, parkan drewniany na słupkach i ryglach stalowych oraz ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych. W południowo – wschodniej części nieruchomości znajduje się osadzony na betonowym cokole billboard reklamowy, do którego doprowadzona jest elektryczność.

Przy prawidłowym gospodarowaniu w okresie od 1 stycznia 2004 roku do 31 maja 2013 roku właściciel takiej nieruchomości mógłby pozyskać z niej:

- dochód należny, tj. dochód z tytułu wynajmu domu mieszkalnego,

- dochód komercyjny, tj. dochód z tytułu komercyjnego wykorzystania nieruchomości na następujące rodzaje działalności: wynajem sklepu, dzierżawa gruntu pod billboard, dzierżawa gruntu pod działalność handlową/reklamową w zachodniej części nieruchomości, dzierżawa powierzchni na zachodniej ścianie budynku mieszkalnego, dzierżawa powierzchni na ogrodzeniu.

Z tytułu wynajmu budynku mieszkalnego można było uzyskać dochód w kwocie 997,33 zł netto miesięcznie, z tytułu wynajmu sklepu – dochód w kwocie 866,48 zł netto miesięcznie, z tytułu dzierżawy gruntu pod billboard – dochód w kwocie 415,25 zł netto miesięcznie, z tytułu dzierżawy gruntu pod działalność handlową lub reklamową - dochód w kwocie 165,55 zł netto miesięcznie, z tytułu dzierżawy powierzchni ściany budynku - dochód w kwocie 147,42 zł netto miesięcznie, z tytułu dzierżawy powierzchni na ogrodzeniu – dochód w kwocie 132,30 zł netto miesięcznie. Wskazane dochody byłyby przy tym dochodami netto, a zatem pomniejszonymi względem dochodu brutto o konieczne dla ich uzyskania wydatki.

Dowody:

- opinie biegłej z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. (1) zasadnicza z dnia 08.12.2014 r., pisemna uzupełniająca z dnia 02.03.2015 r. i ustna uzupełniająca z dnia 16.06.2015 r. – k. 279-355, 386-389, 402-403v

Nakładami koniecznymi na przedmiotową nieruchomość były następujące nakłady budowlane: wykonanie elewacji budynku, naprawa pokrycia dachowego, wymiana rur i rynien, wykonanie ogrodzenia wokół budynku z blachy oraz z siatki wraz z furtką, wykonanie przyłączy wodnego i kanalizacyjnego do budynku mieszkalnego, prace remontowe wewnątrz budynku mieszkalnego, a mianowicie wykonanie instalacji wodnej, gazowej i kanalizacyjnej, wymiana okna i drzwi balkonowych, wymiana podłóg, malowanie ścian.

Nakładami użytecznymi poczynionymi w ramach przedmiotowej nieruchomości były natomiast następujące nakłady: budowa garażu dwustanowiskowego, altany ogrodowej, magazynu drzewnego, chodnika od furtki do budynku mieszkalnego, kiosku handlowego, placu wyłożonego kostką brukową, wykonanie tarasu od wschodniej strony budynku, instalacja bram przesuwanych w ramach ogrodzenia nieruchomości, dokonanie nasadzeń na nieruchomości oraz prace modernizacyjne wewnątrz budynku, takie jak: zabudowa werandy, przebudowa wiatrołapu na spiżarnię, przebudowa łazienki i kuchni, wykonanie podwieszanych sufitów. Nakładem zbytkowym było natomiast wykonanie parkanu drewnianego wewnątrz nieruchomości.

Wartość rynkowa nakładów koniecznych poniesionych przez pozwanych wynosi 66.752,57 zł, a wartość rynkowa poniesionych przez nich nakładów użytecznych wynosi 11.272,44 zł.

Dowody:

- opinie biegłej z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. (1) zasadnicza z dnia 08.12.2014 r., pisemna uzupełniająca z dnia 02.03.2015 r. i ustna uzupełniająca z dnia 16.06.2015 r. – k. 279-355, 386-389, 402-403v

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, zalegających w aktach niniejszej sprawy oraz w aktach sprawy o ustanowienie kuratora (sygn. akt I Ns 167/87), sprawy o uchylenie kurateli (sygn. akt I Ns 114/12) i sprawy o stwierdzenie nabycia spadku (sygn. akt I Ns 552/12), opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. (1), a także na podstawie zeznań świadków.

Dokumenty, które legły u podstaw ustaleń nie były kwestionowane przez strony i sąd uznał je w całości za wiarygodne.

Sąd podzielił w całości wnioski wynikające z opinii biegłej sądowej mgr inż. U. C. (1) zarówno zasadniczej, jak i uzupełniających (pisemnej i ustnej). Opinie te sporządzone zostały w oparciu o akta sprawy, oględziny nieruchomości oraz w oparciu o analizę cen transakcyjnych z lat 2013 – 2014 dotyczących zarówno nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe, jak i nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi i nieruchomościami użytkowymi o przeznaczeniu handlowo – usługowym oraz analizę stawek czynszu najmu nieruchomości użytkowych o przeznaczeniu handlowym oraz stawek za dzierżawę gruntu i powierzchni pod reklamę. Należy też podnieść, iż opinie te zostały sporządzone przez kompetentną osobę posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości i biegła w sposób wyczerpujący udzieliła odpowiedzi na pytanie sądu, wskazując metody zastosowane przy ustalaniu wysokości dochodów, jakie powódka mogła pobrać z przedmiotowej nieruchomości przy prawidłowym gospodarowaniu, powody ich wyboru oraz w sposób precyzyjny i szczegółowy uzasadniła końcowe wnioski opinii, które cechują się rzetelnością i fachowością oraz logicznością i jasnością. Udzielając wyjaśnień odnośnie sposobu ustalenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu biegły dołożył wszelkiej staranności wymaganej od specjalisty, w związku z czym z punktu widzenia metodologicznej poprawności wskazana opinia nie budzi żadnych zastrzeżeń sądu. Co prawda pozwani H. i T. K. wnieśli zarzuty do opinii, lecz biegła odniosła się w sposób szczegółowy do tych zarzutów w opiniach uzupełniających, motywując zajęte przez siebie stanowisko przekonywującymi i logicznymi argumentami, popartymi dodatkowo posiadaną przez nią wiedzą specjalistyczną z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości oraz jej doświadczeniem zawodowym.

Mając na uwadze powyższe oddalił sąd wniosek H. i T. K. o dopuszczenie dowodu z innego biegłego. Okoliczności sporne w niniejszej sprawie zostały bowiem dostatecznie wyjaśnione na podstawie treści wydanych przez biegłą opinii, zaś uwzględnienie ww. wniosku dowodowego doprowadziłoby jedynie do przewłoki postępowania. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza bowiem, podlegająca kontroli instancyjnej ocena, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy. Sąd nie jest zatem obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia tychże okoliczności spornych (por. wyrok SN z dnia 19.01.2005 r., II UK 103/04, LEX nr 602702, wyrok SN z dnia 19.03.1997 r., II UKN 45/97, OSNAPiUS 1998/1/24). Odmienne stanowisko oznaczałoby zaś przyjęcie, że należy prowadzić dowód z dalszych wszelkich opinii biegłych, aby upewnić się, czy niektórzy z nich nie poparliby stanowiska strony zgłaszającej wniosek w tym zakresie (por. post. SN z dnia 28.11.2000 r., I CKN 962/98 nie publ. i wyroki SN z dnia 4.08.1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807 i z dnia 10.01.2002 r., II CKN 639/99, nie publ.).

Zeznania świadków S. P. i T. P. nie były podstawą czynionych przez sąd ustaleń faktycznych, gdyż nie posiadali informacji istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, a jedynie potwierdzili w swych depozycjach, iż w 2012 r. dokonali wyceny wartości nakładów poczynionych przez H. i T. K. na przedmiotowy budynek mieszkalny. Kwestia jaka była wartość tych nakładów i jakiego rodzaju były to nakłady, do której odnosili się ci świadkowie, jest zaś zagadnieniem, które w niniejszej sprawie wymagało wiadomości specjalnych.

Zeznania pozostałych przesłuchanych w sprawie świadków, a to A. S., A. Z., M. K., A. K., S. H., B. W., U. C. (2) sąd uznał za wiarygodne, gdyż wzajemnie ze sobą korespondowały. Zeznania tych osób miały jednak jedynie pomocnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Dotyczyły one bowiem kwestii związanych z poczynionymi przez H. i T. K. nakładami na przedmiotową nieruchomość, których rozstrzygnięcie wymagało wiadomości specjalnych i stanowiły przede wszystkim podstawę ustaleń biegłej odnośnie okresów czasu w jakich nakłady te zostały poniesione i ich zakresu.

Pominał sąd dowód z przesłuchania powódki I. Ź. i pozwanej H. K. (1), gdyż pomimo tego, iż zostały wezwane na rozprawę wyznaczoną na dzień 8 września 2015 r. nie stawiły się na nią i nie usprawiedliwiły swojej nieobecności (art. 233 § 2 k.p.c.). Pominał także sąd dowód z przesłuchania pozwanego T. K. uznając, iż on także nie stawił się na posiedzenie Sądu w dniu 19 listopada 2015 roku bez usprawiedliwienia. Sąd ocenił jego kolejną nieobecność jedynie jako próbę przedłużenia postępowania, albowiem nie była to pierwsza rozprawa na której powód był nieobecny, co więcej już na rozprawie w dniu 8 września 2015 roku Sąd nakazał pełnomocnikowi pozwanego powiadomienie Sądu, czy pozwany będzie mógł zeznawać, a jeśli tak to czy w Sądzie, czy jedynie w miejscu zamieszkania. Pełnomocnik pozwanego oświadczył na piśmie, że pozwany stawi się w Sądzie (k. 424), ale mimo tego Sąd dopuszczał możliwość wysłuchania wnioskodawcy w miejscu zamieszkania z powodów zdrowotnych warunkując to jedynie tym, aby na dwa tygodnie przed dniem rozprawy powiadomić o tym Sąd, aby Sąd zdążył przez rozprawą pozwanego przesłuchać i aby zapobiec dalszej przewlekłości postępowania. Tymczasem pełnomocnik nie tylko nie powiadomił Sadu z wyprzedzeniem o niemożności stawienia pozwanego, czynią to dopiero na rozprawie, ale też nie wykazał powodów tej niemożności. W szczególności nie przedstawił zaświadczenia lekarza sądowego, zaś z przedstawionego zaświadczenia lekarskiego wynika, że T. K. porusza się samodzielnie choć z pomocą laski. Natomiast zapisek, że „chory nie opuszcza mieszkania” nie świadczy o niemożności jego opuszczenia. Godzi się dodać przy tym, że miejsce zamieszkania T. K. znajduje się dokładnie naprzeciwko budynku Sądu i odległość do budynku Sądu to jedynie kilkadziesiąt metrów, skoro zatem pozwany się samodzielnie porusza to nie byłoby istotniejszych przeszkód, aby dystans ten przebył, gdyby tylko chciał. Całokształt tych okoliczności przekonał Sąd, że wniosek o przesłuchanie pozwanego w miejscu jego zamieszkania złożony w dniu 19 listopada był jedynie nieuzasadnioną próbą przedłużenia postępowania i wymuszenia na Sądzie odroczenia rozprawy, zatem Sąd postanowił pominąć dowód z przesłuchania pozwanego. Inna rzecz, że okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy wynikają z dokumentów zalegających w aktach przedmiotowej sprawy i aktach spraw związkowych oraz z opinii biegłej i zeznania pozwanego nie mogłyby wykazać takich faktów, które by były relewantne dla rozstrzygnięcia sprawy na tyle,

ze zmieniałyby decyzję Sądu, zatem okoliczności sprawy były wystarczająco wyjaśnione, co w świetle art. 299 kpc dowód z przesłuchania stron czyniło zbędnym.

Sąd rozważył, co następuje.

Powództwo główne zasługuje na częściowe uwzględnienie, natomiast powództwo wzajemne jest niezasadne. W przedmiotowej sprawie rozważenia wymagały dwa zagadnienia – objęta żądaniem pozwu głównego kwestia związana z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w T. i będąca przedmiotem pozwu wzajemnego kwestia zwrotu nakładów poniesionych przez H. i T. K. na tą nieruchomość.

I. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

Powódka I. Ż. wywodzi swoje roszczenie o zapłatę kwoty 18.000 zł z bezprawnego korzystania z nieruchomości stanowiącej jej współwłasność przez pozwanych H. i T. K. w okresie od 1 czerwca do 30 listopada 2012 r. Wskazana przez nią podstawa faktyczna żądania determinuje ocenę roszczenia i zastosowanie odpowiednich przepisów prawa materialnego. Zdaniem sądu dochodzone przez powódkę roszczenie należy zakwalifikować do tzw. roszczeń uzupełniających właściciela, mających swą podstawę prawną w przepisach art. 224 – 225 k.c., regulujących rozliczenia pomiędzy właścicielem i posiadaczem samoistnym rzeczy. Przepisy te odmiennie kształtują roszczenia uzupełniające właściciela w zależności od tego, czy mamy do czynienia z posiadaniem w dobrej wierze, czy też z posiadaniem w złej wierze, choć oba stanowią o obowiązku, tak posiadacza w dobrej wierze, jak i posiadacza w złej wierze, do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Z poczynionych ustaleń wynika, że pozwani H. i T. K. samodzielnie władali nieruchomością stanowiącą własność powódki już od kilkudziesięciu lat, a przynajmniej od 1955 r. Nie budzi przy tym wątpliwości fakt, iż od tego czasu, jak również w okresie objętym powództwem, nie mieli tytułu prawnego do władania tą nieruchomością. Żadnego takiego tytułu prawnego pozwani nigdy nie wykazali. Powyższego stwierdzenia nie podważa fakt, iż pozwany T. K. w okresie od 17 lutego 1987 r. do 10 kwietnia 2012 r. na mocy orzeczenia sądowego pełnił funkcję kuratora, gdyż nie wiązał się z nią żaden tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością, a jedynie obowiązek ochrony praw nieznanych wówczas z miejsca pobytu współwłaścicieli tej nieruchomości. Okoliczności sprawy nakazują zatem traktować pozwanych w tym okresie objętym żądaniem pozwu, tj. w okresie od 1 czerwca do 30 listopada 2012 r. jako posiadaczy samoistnych w złej wierze. Pozwani wiedzieli bowiem, że nie przysługuje im żadne prawo do posiadania nieruchomości, a zarazem władali tą nieruchomością jak jej właściciele. Roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości stanowiącej jej współwłasność w okresie od 1 czerwca do 30 listopada 2012 r. jest zatem co do zasady słuszne. Rozważanie wymagało jednak – w świetle podniesionych w odpowiedzi na pozew zarzutów – czy powódka jest uprawniona do dochodzenia tego wynagrodzenia w całości, a więc nie tylko w przypadającej jej części, ale również w części jaka przypada innemu współwłaścicielowi tej nieruchomości. Na tak postawione pytanie udzielić należy negatywnej odpowiedzi.

Zgodnie z ugruntowanym w judykaturze poglądem czynność dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrotu równowartości utraconych pożytków (art. 224 § 2 i 225 k.c.) nie należy do zachowawczych w rozumieniu przepisu art. 209 k.c., gdyż jej celem nie jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i nie zmierza ona do zachowania wspólnego prawa własności rzeczy. Oznacza to, że roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie można uznać za roszczenie wspólne i w konsekwencji każdy współwłaściciel jest uprawniony do jego dochodzenia w postępowaniu cywilnym. W przypadku zaś wielości wierzycieli i podzielnosci świadczenia, wierzytelność dzieli się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest wierzycieli (por. wyr. SN z dnia 23 października 2014 r. I CSK 728/13, Legalis i powołane tam orzeczenia; wyr. s. apel. w Poznaniu z dnia 27 marca 2014 r. I ACa 80/14, Legalis). A zatem skoro każdy ze współwłaścicieli ma prawo do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, zaś powódka jest jedynie współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, to może dochodzić tego roszczenia jedynie w zakresie swojego udziału w tej nieruchomości. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż udział powódki we własności przedmiotowej nieruchomości wynosi $\frac{3}{4}$ części. Zgodnie bowiem z wykazem hipotecznym powódka jest współwłaścicielką tej nieruchomości w $\frac{1}{2}$ części, zaś współwłaścicielem

drugiej połowy tej nieruchomości jest nieżyjący B. Ż.. Zarazem z postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po B. Ż. wynika, iż powódka jest jego spadkobierczynią w 1/2 części, gdyż pozostałą część spadku po nim odziedziczyła jego żona. Jakkolwiek więc powódce przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, to ogranicza się ono do wielkości przysługującego jej udziału w przedmiotowej nieruchomości, który wynosi 3/4 części.

Gdy chodzi o wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, to ustawa nie precyzuje kryteriów wpływających na jego wysokość. W judykaturze ukształtowało się jednak stanowisko, że właściwą jest kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić wierzycielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyr. SN z dnia 23 maja 1975 r. II CR 208/75, Lex nr 7707). Podstawą obliczenia tego wynagrodzenia są pożytki cywilne jakie z nieruchomości można było uzyskać zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda się wynagrodzenia (por. wyr. SN z dnia 15 września 2005 r. II CK 61/05, Legalis). Należy przy tym przy ustalaniu wysokości tego wynagrodzenia uwzględnić stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyr. SN z dnia 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00, Legalis).

W przedmiotowej sprawie wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych ze stanowiącej jej współwłasność nieruchomości ustalona została w oparciu o opinię biegłej z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. (1). Biegła kierując się powyższymi kryteriami dokonała podziału dochodów jakie powódka mogłaby uzyskać w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 maja 2013 r. z tytułu wynajmu budynku mieszkalnego i z tytułu wykorzystania nieruchomości na cele komercyjne, wskazujące jednocześnie wysokości dochodów z każdego z powyższych tytułów, z zaznaczeniem w jakiej wysokości te dochody kształtowałyby się za okres jednego miesiąca. Z opinii biegłej wynika, iż z tytułu wynajmu budynku mieszkalnego powódka mogła uzyskać dochód w kwocie 997,33 zł netto miesięcznie, z tytułu wynajmu sklepu – dochód w kwocie 866,48 zł netto miesięcznie, z tytułu dzierżawy gruntu pod billboard – dochód w kwocie 415,25 zł netto miesięcznie, z tytułu dzierżawy gruntu pod działalność handlową lub reklamową - dochód w kwocie 165,55 zł netto miesięcznie, z tytułu dzierżawy powierzchni ściany budynku - dochód w kwocie 147,42 zł netto miesięcznie, z tytułu dzierżawy powierzchni na ogrodzeniu – dochód w kwocie 132,30 zł netto miesięcznie. A zatem łączny miesięczny dochód jaki powódka mogłaby uzyskać z przedmiotowej nieruchomości wynosi 2.724,33 zł (997,33 zł + 866,48 zł + 415,25 zł + 165,55 zł + 147,42 zł + 132,30 zł). Należne powódce wynagrodzenie za 6-miesięczny okres korzystania przez pozwanych z nieruchomości przy ul. (...) w T. (od 1 czerwca do 30 listopada 2012 r.) wynosi zatem 16.345,98 zł (2.724,33 zł x 6 miesięcy). Ponieważ jednak powódka jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w 3/4 części należy jej się 3/4 z kwoty 16.345,98 zł, a więc kwota 12.259,48 zł. Taką też kwotę zasądził sąd solidarnie od pozwanych na rzecz powódki tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze stanowiącej jej współwłasność nieruchomości w okresie od 1 czerwca do 30 listopada 2012 r., oddalając w pozostałym zakresie jej powództwo jako nieuzasadnione.

Odsetki w zakresie uwzględnionego żądania pozwu zasądzono zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 10 grudnia 2012 r., a więc od dnia wniesienia pozwu. Powódka wykazała bowiem, iż jeszcze przed wniesieniem pozwu zwracała się do pozwanego T. K. w kierowanych do niego pismach o wydanie jej przedmiotowej nieruchomości, względnie o zawarcie umowy jej najmu, wskazując na bezprawne z niej korzystanie. Jakkolwiek pozwani kwestionowali wysokość roszczenia powódki z tego tytułu, podnosząc, iż niezasadnie domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pełnej wysokości, skoro jest jedynie jej współwłaścicielką, to jednak nie negowali tego, iż przysługuje jej co do zasady roszczenie w tym zakresie. W takiej zaś sytuacji pozwani powinni byli wypłacić powódce kwotę należną jej z tego tytułu, skoro zaś tego nie uczynili to zasadnym stało się uwzględnienie żądania powódki w zakresie odsetek od daty wniesienia przez nią pozwu w niniejszej sprawie.

II. Roszczenie o zwrot nakładów.

H. i T. K. w ramach powództwa wzajemnego domagali się zasądzenia od powódki kwoty 245.481,94 zł tytułem zwrotu nakładów jakie ponieśli na nieruchomość przy ul. (...) w T., wskazując jako podstawę prawną swojego roszczenia przepis art. 226 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Rozważenie więc

wymagało czy wspomniany przepis może stanowić podstawę roszczenia powodów wzajemnych o zwrot nakładów i jaki charakter miało posiadanie powodów wzajemnych w dacie czynienia przez nich nakładów. Gdy chodzi o pierwszą z tych kwestii, to w judykaturze ukształtowało się stanowisko, iż przepis art. 226 k.c. ma zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela i źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa (por. wyr. SN z dnia 27 lutego 2009 r. II CSK 512/08, Legalis i wyr. SN z dnia 28 listopada 1974 r. III CRN 287/74, Legalis). Strony były zgodne co do tego, że pozwani zajmowali przedmiotową nieruchomość i dokonywali na nią nakładów bez tytułu prawnego. Powodowie wzajemni nie kwestionowali również tego, iż posiadali przedmiotową nieruchomość w złej wierze, a nawet w piśmie procesowym z dnia 2 stycznia 2014 r. wprost to przyznali (k. 116-122). Sąd zresztą – o czym była już mowa w rozważaniach prawnych dotyczących żądania pozwu głównego – także uznał, iż posiadanie powodów wzajemnych miało charakter posiadania samoistnego w złej wierze. Powodowie wzajemni władali bowiem przedmiotową nieruchomością jak właściciele, czyniąc na nią na przestrzeni kilkudziesięciu lat, bez jakichkolwiek uzgodnień jej z współwłaścicielami nakłady, a z uwagi chociażby na to, iż T. K. pełnił funkcję kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu współwłaściciel tej nieruchomości mieli świadomość, że nie przysługuje im żadne prawo rzeczowe do spornej nieruchomości. Z urzędu Sądowi wiadomo również, iż powodowie wzajemni, lub członkowie ich rodziny trzykrotnie wnosili sprawy sądowe o zasiedzenie powyższej nieruchomości, przy czym w żadnych z tych postępowań zasiedzenie takie nie zostało stwierdzone. Skoro więc powodowie wzajemni byli posiadaczami samotnymi przedmiotowej nieruchomości w złej wierze i nie łączyła ich ze współwłaścicielami tej nieruchomości żadna umowa ani uzgodnienia odnośnie sposobu rozliczania ponoszonych na nią nakładów, to ich roszczenie o zwrot nakładów rzeczywiście znajduje oparcie w przepisie art. 226 § 2 k.c. Mogą zatem żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych (wykluczone jest zatem w ich przypadku roszczenie o zwrot innych nakładów, tj. nakładów użytecznych i zbytkowych) i to o tyle tylko, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie ich kosztem, a więc jedynie w granicach jego bezpodstawnego wzbogacenia. Roszczenie powodów wzajemnych jest zatem ograniczone wyłącznie do nakładów koniecznych, przy czym rozważenia wymaga dodatkowo kwestia wymagalności roszczenia o zwrot poczynionych przez nich nakładów. Zagadnienie to była przedmiotem rozbieżnych wypowiedzi Sądu Najwyższego, gdyż w niektórych swych orzeczeniach stał na stanowisku, że z uwagi na to, iż w art. 226 § 1 k.c. rozliczenie z tytułu nakładów powiązane z chwilą wydania rzeczy tylko w zdaniu drugim tj. z nakładami innymi niż konieczne, roszczenie o zwrot nakładów koniecznych powstaje i staje się wymagalne z chwilą ich dokonania, a nie dopiero z chwilą wydania rzeczy, która jest momentem wymagalności roszczenia o zwrot innych nakładów niż konieczne (por. między innymi orzeczenia z dnia 12 grudnia 1967 r. III CRN 365/67, OSNC 1968/8-9/148); z dnia 10 sierpnia 1988 r. III CRN 229/88, OSNC 1990/12/153; z dnia 21 stycznia 2004 r. IV CK 362/02, z dnia 22 marca 2006 r. III CSK 3/06, z dnia 23 marca 2007 r. V CSK 480/06 oraz z dnia 11 czerwca 2008 r. V CSK 28/08, nie publ.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa jednak stanowisko, że roszczenie o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (nawet przy przyjęciu, że roszczenie o zwrot nakładów powstaje już z chwilą ich dokonania). Na jego uzasadnienie wskazuje się, że dopiero z chwilą zwrotu właścicielowi rzeczy z nakładami można określić jakie korzyści uzyskał posiadacz z dokonanych nakładów koniecznych oraz na ile inne nakłady zwiększają wartość zwracanej rzeczy. Do chwili zwrotu rzeczy posiadacz korzysta z poczynionych nakładów także koniecznych i ulegają one amortyzacji w jego interesie i z korzyścią dla niego (por. między innymi wyrok SN z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70 oraz uchwała z dnia 20 sierpnia 1973 r. III CZP 17/73, OSNCP 1974/4/66, wyroki z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93, OSNCP 1994/7-8/161, z dnia 10 października 1997 r. II CKN 371/97, z dnia 3 października 2003 r. III CKN 402/01 i z dnia 30 maja 2007 r. IV CSK 71/07, nie publ.). W uzasadnieniu wyroku z dnia 3 października 2003 r. (III CKN 402/01, Lex nr 1130168) Sąd Najwyższy wskazał nadto, że przyznanie posiadaczowi roszczenia o zwrot nakładów koniecznych wymagalnego w chwili ich dokonania naruszałoby zasady słuszności, ponieważ w takim wypadku posiadacz w złej wierze, władający rzeczą z przyczyn nie zasługujących na akceptację, uzyskiwałby możliwość decydowania o sposobie wykonywania cudzego prawa własności i czynienia nakładów koniecznych, niekiedy niezgodnie z wolą i interesem właściciela. Dlatego wymagalność roszczeń o wszelkie nakłady powstaje z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi, a jedynie w szczególnych wypadkach takich jak np. zwłoka właściciela w odbiorze nieruchomości, brak zainteresowania właściciela odzyskaniem nieruchomości, odmowa jej przyjęcia, czy zgłoszenie przez posiadacza zarzutu zatrzymania, uzasadnione jest przyjęcie innej daty wymagalności roszczenia o zwrot nakładów (por. cytowane już orzeczenia SN z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70 i z dnia 10 sierpnia 1988 r. III CRN 229/88 oraz z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93, OSNC 1994/7-8/161 i z dnia 7 maja

2009 r. IV CSK 27/09, nie publ.). Także w doktrynie przyjmuje się, że chwilą, w której można stwierdzić czy właściciel wzbogacił się bezpodstawnie jest chwila wydania rzeczy właścicielowi (por. E. Gniewek [w:] system PrPryw, t. 3, 2013, s. 919, Nb 227).

W świetle powyższego uznać należy, iż dochodzone przez powodów wzajemnych roszczenie o zwrot nakładów, nie było wymagalne ani w chwili wniesienia powództwa wzajemnego ani w chwili orzekania, gdyż powodowie wzajemni nie zwrócili przedmiotowej nieruchomości pozwanej wzajemnie. Z urzędu bowiem sądowi wiadomo, że jakkolwiek Sąd Rejonowy w Tarnowie wyrokiem z dnia 26 maja 2015 r. (sygn. akt I C 1952/14) orzekł eksmisję powodów wzajemnych z budynku mieszkalnego przy ul. (...) w T., to orzeczenie to uprawomocniło się dopiero w dniu 1 grudnia 2015 r., kiedy to Sąd Okręgowy w Tarnowie oddalił apelację powodów wzajemnych od orzeczenie Sądu Rejonowego (sygn. akt I Ca 281/15) i do dziś dnia co oczywiste nie zostało wyegzekwowane. A zatem okoliczność, iż do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie pozwana wzajemnie nie odzyskała władztwa nad przedmiotową nieruchomością sprawia, iż roszczenie powodów wzajemnych o zwrot poniesionych przez nich na tą nieruchomość nakładów należy uznać za przedwczesne.

Z uwagi na oddalenie roszczenia powodów wzajemnych co do zasady nie badał Sąd kwestii związanej z podniesionym przez pozwaną wzajemnie zarzutem potrącenia roszczenia powodów wzajemnych z przysługującym jej roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze stanowiącej jej współwłasność nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 maja 2013 r., gdyż było to zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Tym niemniej ustalony stan faktyczny sprawy pozwalałby na zbadanie tego merytorycznie gdyby wynikła taka potrzeba, gdyż w opinii biegłej znajdują się wszelkie niezbędne dane.

III. Koszty procesu.

O kosztach procesu w zakresie powództwa głównego sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Proces ten co do zasady wygrała powódka, lecz wygrana ta nastąpiła jedynie w 68 %. Z tego względu sąd rozdzielił pomiędzy stronami koszty postępowania w proporcji 68 % - 32 %. Powódka poniosła opłatę od pozwu w kwocie 900 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł oraz opłaty od pełnomocnictw (17 zł x 2 = 34 zł). Poniesione przez nią koszty kształtowały się zatem w łącznej kwocie 3.334 zł. Natomiast, gdy chodzi o koszty poniesione przez pozwanych, to złożyły się na nie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a więc łącznie kwota 2.417 zł. Pozwani powinni zatem zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu w stosunku do stopnia w jakim wygrała sprawę, tj. w 68%, a więc kwotę 2.267,12 zł (3.334 zł x 68%).

Z kolei powódka winna zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu w stosunku do stopnia przegrania sprawy, tj. w 32%, a więc kwotę 773,44 zł (2.417 zł x 32%). Po wzajemnym potrąceniu obowiązków stron z tego tytułu pozwani obowiązani są zwrócić powódce solidarnie kwotę 1.493,68 zł (2.267,12 zł - 773,44 zł).

Podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego stanowił natomiast przepis art. 98 k.p.c. Skoro więc powództwo wzajemne zostało w całości oddalone zasądził sąd solidarnie od powodów wzajemnych na rzecz pozwanej wzajemnie kwotę 7.200 zł, na którą złożyły się koszty zastępstwa procesowego reprezentującego ją w sprawie profesjonalnego pełnomocnika, ustalone stosownie do wartości żądania pozwu wzajemnego (§ 6 pkt 7 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 – t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461)