

**Sygn. akt I C 126/09**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Jolanta Szymanowska

Protokolant: Katarzyna Golubińska

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2013 roku w Lublinie na eozprawie

**sprawy z powództwa E. B.**

**przeciwko R. B.**

o zapłatę

I. zasądza od R. B. na rzecz E. B. kwotę 76.343,40 złote (siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta czterdzieści trzy złote i czterdzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 marca 2009 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. nakazuje pobrać od R. B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 4.990,30 złotych (cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych trzydzieści groszy) tytułem części nie uiszczonych kosztów sądowych;

IV. pozostałe nie uiszczone koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa;

V. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

**I C 126/09**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 stycznia 2009 roku (data wpływu) powódka E. B., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanego R. B. kwoty 80.000 zł, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia ogłoszenia wyroku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie E. B. wskazała, iż pozwany korzysta z jej nieruchomości bez tytułu prawnego, przy czym ma świadomość, iż nie przysługuje mu żadne do tego prawo. Pomimo tego nie uiszcza on powódce w związku z tym żadnych należności.

E. B. podała, iż żądana przez nią kwota została ustalona w oparciu o średnie ceny czynszów lokali użytkowych (4000 zł miesięcznie x 20 miesięcy-liczone od czerwca 2007 roku tj. od uprawomocnienia się wyroku o rozwód- co daje łącznie kwotę 80.000 zł) (pozew wraz z uzasadnieniem k.4-5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 kwietnia 2009 roku pozwany R. B., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż obiekt wybudowany na nieruchomości położonej w T.nr (...) nie jest odebrany i nie jest tam dozwolony pobyt osób. W ocenie strony pozwanej status przedmiotowej nieruchomości nie jest uregulowany, a przedstawione przez stronę powodową oferty najmu są nierzeczywiste, albowiem dotyczą legalnie wzniesionych budynków, zatwierdzonych przez właściwe organy nadzoru budowlanego.

W przedmiotowym piśmie procesowym podano również, iż omawiana nieruchomość nie ma utwardzonego placu, hala wzniesiona na nieruchomości stanowi budynek gospodarczy i nie posiada centralnego ogrzewania. Nadto do budynków dostarczany jest prąd budowlany, a więc droższy, a umowa o jego dostarczanie została zawarta z Zakładem Energetycznym przez R. B..

Strona pozwana zwróciła uwagę nadto, iż przed Sądem Rejonowy w Lublinie toczy się sprawa o podział majątku wspólnego stron, którego wynik ma niewątpliwie znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W tamtejszym postępowaniu pozwany domaga się ustalenia, iż w skład majątku wspólnego uczestników wchodzi nakłady z majątku wspólnego na majątek odrębny uczestniczki E. B. oraz nakłady z majątku odrębnego pozwanego na majątek odrębny powódki. W ramach przedmiotowych roszczeń R. B. domaga się przyznania mu na wyłączną własność nieruchomości, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania (odpowiedź na pozew k. 30-33).

Na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2009 roku powódka zmodyfikowała powództwo, wnosząc o zasądzenie na jej rzecz kwoty 92.000 zł (protokół k. 34).

W piśmie procesowym, złożonym na rozprawie w dniu 14 grudnia 2009 roku, E. B. rozszerzyła powództwo, wnosząc o zasądzenie na jej rzecz od R. B. kwoty 124.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczoną od kwot : 80.000 zł od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz 44.000 zł od dnia 15 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty.

Swoje stanowisko uzasadniła tym, iż R. B. nadal korzysta z jej nieruchomości i nie uiszcza z tego tytułu żadnego wynagrodzenia (pismo procesowe k. 100-101).

W kolejnym piśmie procesowym z dnia 11 kwietnia 2011 roku (data wpływu) pozwany zwrócił uwagę na okoliczność, iż umowa na dostawę energii elektrycznej do nieruchomości w T. zawarta z (...) S.A. Oddział w L., jest umową na dostawę prądu budowlanego, który nie może być pobierany na inne cele niż budowlane. Nadto wskazał, iż przyłącze i licznik są zamontowane do niewykończonego domu, zaś w budynku gospodarczym w obecnej chwili nie ma prądu (pismo procesowe k.271-272).

Ustosunkowując się do powyższego E. B. wskazała, iż wbrew twierdzeniu pozwanego, przyłącze energetyczne doprowadzone jest do skrzynki zamontowanej na ogrodzeniu nieruchomości, nie zaś na budynku mieszkalnym. Nadto wyjaśniła, iż zawarta przez nią umowa o dostarczanie energii elektrycznej nie wprowadza ograniczenia celu odbioru energii tylko do procesu związanego z budową. Określa jedynie uprawnienia odbiorcy poprzez rodzaj dostarczanej im energii elektrycznej (pismo procesowe k.283-285).

W kolejnym piśmie procesowym R. B. podniósł, iż fakt, że budynek w okresie objętym pozwem, nie był zgłoszony do użytkowania, ma wpływ na wysokość możliwego do osiągnięcia czynszu. Wskazał jednocześnie, że budynek został wzniesiony z odstępstwami od zezwolenia na budowę oraz sprzecznie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy W. (pismo procesowe k. 356).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie. Pełnomocnik powódki popierał powództwo i wnosił o jego uwzględnienie, pełnomocnik pozwanego zaś nie uznawał powództwa i wnosił o jego oddalenie.

#### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

E. B. i R. B. byli małżeństwem od 22 sierpnia 1981 roku, przy czym w trakcie trwania małżeństwa nie zawierali umów majątkowych małżeńskich (okoliczność bezsporna).

W dniu 24 marca 1986 roku, matka E. B.- E. D.darowała swojej córce działkę nr (...)o obszarze (...)ha, położoną we wsi T., wpisaną w Księdze Wieczystej KW nr (...) (wypis aktu notarialnego nr (...)k. 72).

Umową darowizny, sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 27 lutego 1991 roku, J. D. i E. D. darowali gospodarstwo rolne na rzecz swoich dzieci, w tym między innymi na rzecz córki E. B. działki nr:(...) (okoliczność bezsporna).

Następnie w dniu 24 kwietnia 1996 roku A. D.i I. D.darowali E. B.nieruchomość położoną w T.gminie W., stanowiącą działkę gruntu ornego nr (...)o obszarze (...)ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (wypis aktu notarialnego Repertorium A Nr (...) k. 71-71v).

Na nieruchomości, usytuowanej w miejscowości T.nr (...), będącej własnością E. B., dla której obecnie X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lublinie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr (...), małżonkowie B.wybudowali dom mieszkalny, budynek gospodarczy oraz halę produkcyjną (odpis zwykły księgi wieczystej k. 76-78v, zeznania E. B.k. 105v-106).

Do niniejszej nieruchomości, usytuowanej przy drodze krajowej nr (...), wiodącej z L. w kierunku Ł. i W., wjeżdża się nieutwardzoną drogą. Budynek usługowo-mieszkalny zlokalizowany został na działce nr (...), a budynek mieszkalny na działce nr (...). W budynku usługowo-mieszkalnym na pierwszej kondygnacji znajdują się garaże i biuro, na drugiej zaś mieszkanie. Do budynku mieszkalnego przylega warsztat, przy zachodniej części budynku znajdują się również dobudowane komórki. W najbliższym pomieszczeniu warsztatu znajdują się toaleta i łazienka. Do budynku doprowadzony jest prąd budowlany, który dochodzi linią powietrzną. W garażu zaś usytuowany jest piec olejowy, który ogrzewa tę część nieruchomości, za wyjątkiem warsztatu oraz boiler elektryczny do ciepłej wody (protokół z oględzin k. 189-190). Do marca 2011 roku przedmiotowy budynek był użytkowany bez zgłoszenia do użytkowania (okoliczność bezsporna, opinia k. 326).

Umowę o dostawę wody do przedmiotowej nieruchomości zawarł w dniu 18 grudnia 2001 roku, a następnie w dniu 17 lutego 2004 roku z Zarządem Gminy W. R. B. (umowa Nr (...) k. 117-118,umowa nr (...) k. 119). Uiszczal on również pozostałe opłaty za media. E. B. opłacała zaś podatek od niniejszej nieruchomości (okoliczność bezsporna, zeznania E. B. k. 604v-605, zeznania R. B. k. 605-505v, zeznania K. K. (1) k. 176v-177).

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 14 lutego 2007 roku w sprawie sygn. akt III C 371/06 orzeczono rozwiązanie małżeństwa R. B. i E. B. przez rozwód, z wyłącznej winy R. B. (wyrok k. 45).

W styczniu 2008 roku E. B. wyprowadziła się ostatecznie, z będącej jej własnością nieruchomości i zamieszkała u swojego brata A. D.. Jednak już od czerwca 2007 roku R. B. uniemożliwił swojej byłej żonie dostęp do budynków gospodarczych (zeznania A. D. k. 177, zeznania E. B. k. 105v-106, zeznania R. B. k. 605-605v).

Na przedmiotowej nieruchomości pozostał R. B. wraz z synem, zamieszkując na pierwszej kondygnacji budynku gospodarczego, prowadząc tam jednocześnie działalność gospodarczą w postaci zakładu stolarskiego. K. B. zajmował górną kondygnację budynku (zeznania R. B. k. 605-605v, zeznania K. B. k. 171-171v).

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2007 roku w sprawie sygn. akt II C 19/07, Sąd Rejonowy w Lublinie oddalił powództwo R. B. przeciwko E. B. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok k. 46).

We wniosku z dnia 1 września 2008 roku (data wpływu) R. B.zwrócił się do Sądu Rejonowego w Lublinie o ustalenie, że w skład majątku wspólnego jego i jego byłej żony wchodzi nakłady na budowę domu mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz hali stolarni, wzniesionych, na stanowiących własność E. B.nieruchomościach, położonych w T.nr (...) (wniosek k. 399-401). W związku z powyższym za sygn. akt I Ns 1493/08 toczy się sprawa o podział majątku wspólnego stron (okoliczność bezsporna).

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie sygn. akt II C 110/08, nakazano R. B. opróżnienie budynku gospodarczego, składającego się z hali o powierzchni (...)m<sup>2</sup> oraz przyległych do niej pomieszczeń socjalnych, znajdujących się na parterze budynku, posadowionego na nieruchomości położonej w T.nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)wraz ze swoimi rzeczami i wydanie tego budynku E. B.(wyrok SR k. 79).

Z końcem sierpnia 2010 roku R. B. opuścił przedmiotową nieruchomość. Do tego czasu E. B. nie miała dostępu do części biurowej omawianego budynku, garażu oraz hali produkcyjnej. Korzystała zaś z pozostałej części nieruchomości (zeznania E. B. k.105v-106,604v-605, zeznania R. B. k. 106-106v,605-605v).

Po opuszczeniu nieruchomości przez R. B., E. B.w dniu 20 września 2010 roku zawarła z Gminą W.umowę o zaopatrzenie w wodę nieruchomości w T.nr (...), a w dniu 27 października 2010 roku zawarła umowę z (...) Spółka Akcyjna R.Oddział w L.umowę sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucji do przedmiotowej nieruchomości (umowa k. 264-268).

W dopuszczonej w niniejszej sprawie opinii biegłego w zakresie szacowania nieruchomości J. O. (1) określono wysokość opłaty w postaci czynszu za korzystanie z części działki Nr (...) zabudowanej obiektem o funkcji usługowo-mieszkalnej na kwotę: 2100 zł za m-c za część usługową oraz 900 zł za m-c, za część mieszkalną. Łącznie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części działki nr (...), zabudowanej budynkiem usługowo-mieszkalnym, za okres od czerwca 2007 roku do dnia wydania postanowienia Sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, czyli do dnia 12 lipca 2010 roku, biegły oszacował na kwotę 114.000 zł (opinia biegłego w zakresie szacowania nieruchomości J. O. (1) k.200-214).

Odnosząc się do zarzutów stron odnośnie treści sporządzonej opinii, biegły J. O. (1) wskazał, iż stan przedmiotowej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami porównywalnymi został określony jako „korzystny”, przy czym wskazał jednocześnie, że nie należy tego określenia utożsamiać z opisem stanu wycenianej nieruchomości opisanej na stronie 5 i 6 opinii. Biegły dodał, iż przy określaniu wysokości czynszu za część usługową budynku uwzględniono czynnik wyposażenia obiektu w instalacje techniczne. Hala, która była wykorzystywana uprzednio jako stolarnia i stanowiąca de facto największą powierzchniowo część z części nazywanej usługową nie posiada ogrzewania, stąd też przyjęto cechę „instalację” jako częściową. Biegły podał również, że na potrzeby opinii przyjął umownie powierzchnię działki bezpośrednio związaną z obsługą tego budynku w wielkości 1400 m<sup>2</sup>, co zostało opisane w opinii. Wyjaśnił, iż przez bezpośrednią obsługę budynku rozumie się możliwość dojścia, dojazdu, składowania, lub też innego wykorzystania gruntu, wynikającego i związanego z funkcją obiektu, jako nierozdzielnego bytu, będącego istotą nieruchomości. Podał nadto, że wielkość działki w nieruchomościach usługowych przyjętych do porównań nie była czynnikiem cenotwórczym, wpływającym na wysokość czynszu, stąd też ta cecha nie jest ujęta odrębnie w opinii (k.237-238).

W opinii ustnej uzupełniającej biegły wskazał, iż wysokość czynszu jest aktualna dla miesiąca sierpnia i września. Dodał, że określając wysokość czynszu stolarni założył, iż nie ma tam instalacji grzewczej. Wskazał nadto, że gdyby przyjął założenie, że obiekt nie ma zezwolenia na użytkowanie to nie mógłby dokonać wyceny, a to że była tam stolarnia upoważniało go do tego, aby ustalić czynsz. Dodał jednocześnie, że jeżeliby została nałożona kara za użytkowanie bez pozwolenia, to karę zapłaciłby właściciel, a nie najemca. Biegły wskazał również, iż dokonana przez niego wycena nie zawierała ceny mediów, przy czym cena prądu nie miała wpływu na wysokość czynszu (protokół k.269 v).

Z uwagi na wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, Sąd dopuścił w niniejszej sprawie dowód z opinii kolejnego biegłego w zakresie szacowania nieruchomości J. C.. W treści przedmiotowej opinii wskazano, iż czynsz jaki można byłoby uzyskać, wynajmując pomieszczenia znajdujące się w budynku gospodarczym położonym w T.(...) wraz z „placem” wokół budynku, z rozbięciem na czynsz możliwy do uzyskania z pomieszczeń wykorzystywanych jako pomieszczenia mieszkalne i z

pozostałych pomieszczeń, za okres od czerwca 2007 roku do 8 października 2010 roku (data sporządzenia opinii przez biegłego J. O.) wynosi:

-dla powierzchni mieszkalnej (91,89 m<sup>2</sup>) - 37. 760 zł, w tym miesięcznie 944 zł (za m<sup>2</sup>- 10,27 zł miesięcznie);

-dla powierzchni usługowej (391,83 m<sup>2</sup>)- 78.840 zł, w tym miesięcznie 1.971 zł (za m<sup>2</sup>-5,03 zł miesięcznie).

Z treści opinii niniejszego biegłego wynika, iż wysokość wynagrodzenia ustalono przy założeniu uzyskiwania z budynku czynszu rynkowego netto, nie uwzględniającego kosztów bieżących napraw oraz opłat licznikowych, które to opłaty dodatkowo ponosi najemca. Określone stawki czynszu nie obejmują również podatku VAT.

Dokonując oszacowania wartości jednostki porównawczej, biegły skorygował średnią cenę uzyskaną ze zbioru bazowego, współczynnikami przypisanymi odpowiednio cechom rynkowym nieruchomości. Różnice cech pomiędzy powierzchnią wycenianą a przyjętymi do porównań skorygowano z zastosowaniem zasady interpolacji. Dodatkowo, ze względu na szczególne cechy analizowanej powierzchni, wykraczające poza przedział cech powierzchni podobnych w procesie wyceny zastosowano ekstrapolację (ze względu na cechy gorsze): gorszy dostęp do hali, gorsze wyposażenie w media-brak mediów (ogrzewanie „trociniakiem”, instalacja elektryczna prowizoryczna, budynek zasilany prądem budowlanym). Za najbardziej prawdopodobny poziom wartości przyjęto wartość obliczoną ze średniej arytmetycznej cen skorygowanych. Biegły nadmienił, iż w procesie wyceny nie uwzględniono faktu, że budynek w omawianym okresie nie był zgłoszony do użytkowania, bowiem brak jest danych rynkowych na temat wpływu faktu nie zgłoszenia budynku do użytkowania na wartość rynkową czynszu najmu. Biegły zauważył przy tym, iż fakt nie zgłoszenia zakończenia budowy, nie uniemożliwia fizycznego użytkowania budynku (w tym jego wynajmu), jednak w takich wypadkach właściciel musi się liczyć z koniecznością poniesienia kary finansowej, w przypadku stwierdzenia powyższego przez organ nadzoru budowlanego. Zaznaczył, że w takich wypadkach ryzyko z tym związane obciąża właściciela nieruchomości, a nie ewentualnego najemcę (opinia k. 321-338).

Na rozprawie w dniu 16 lutego 2012 roku, w opinii ustnej uzupełniającej, biegły J. C. podkreślił, że budynek który nie jest zgłoszony do użytkowania, może być fizycznie wynajmowany, wszystko zależy od najemcy. Przy zawieraniu umowy najmu, wynajmujący nie musi wykazać bowiem żadnych dokumentów, dotyczących zasiedlenia tego budynku. Nadto biegły wskazał, iż jest pewien, że na terenach wiejskich, część budynków nie jest zalegalizowanych, a są wynajmowane. Wyjaśnił nadto, że wynajmowi podlegają zarówno budynki zaopatrzone w pełną instalację jak również budynki bez instalacji (opinia ustna uzupełniająca k. 362v-363).

***Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o*** przytoczone powyżej dowody.

Odnośnie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, należy wskazać, iż żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń, co do ich prawdziwości. Sąd z urzędu nie dostrzegł również jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania ich mocy dowodowej. Stąd też, ta kategoria dowodów została obdarzona w całości walorem wiarygodności.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania złożonych w niniejszej sprawie zeznań świadków: S. B. (k. 170v-171)-ojca pozwanego, K. B. (k. 171-171v)-syna stron, K. K. (2) (k. 176v-177)-córki stron oraz A. D. (k. 177)- brata powódki. Wprawdzie widocznym było, iż niniejsi świadkowie jako osoby spokrewnione ze stronami niniejszego postępowania, w swoich wypowiedziach bywali stronniczy, jednak w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okolicznościach ich zeznania były zgodne i wzajemnie się uzupełniały. Świadkowie podali, iż w okresie objętym postępowaniem rachunki za media związane z użytkowaniem nieruchomości ponosił pozwany. Córka pozwanych wskazała nadto, że podatek od nieruchomości płaciła E. B.. Zeznania wymienionych świadków w tym zakresie korelują również z zeznaniami samej E. B. ( k.105v-106,604v-605) oraz R. B. (k. 106-106v,605-605v), którzy również nie kwestionowali wskazanej przez K. K. (1) okoliczności, że wyłącznie pozwany miał w omawianym okresie dostęp do części biurowej, garażu i hali produkcyjnej. Dlatego też Sąd w tej części uznał za wiarygodne zeznania stron. Wprawdzie w ich wypowiedziach znalazło się szereg rozbieżności, ale nie dotyczyły one okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W przedmiotowej sprawie zasięgnięto opinii biegłych sądowych w zakresie wyceny nieruchomości J. O. (opinia k. 200-214, opinia ustna uzupełniająca k. 269v) oraz J. C. (opinia k. 321-338, opinia ustna uzupełniająca k. 362v-363).

W ramach kontroli merytorycznej i formalnej opinii biegłych, nie dopatrzyl się Sąd nieprawidłowości pozwalających na odebranie złożonym opiniom przymiotu pełnowartościowego źródła dowodowego. Biegli wskazali bowiem wszelkie przesłanki przyjętego rozumowania, przedstawili także jego tok. Wnioski płynące z opinii przedstawione są klarownie i logicznie wynikają z przyjętych podstaw i wzajemnie się uzupełniają. Sąd nie dopatrzyl się błędów logicznych, niezgodności z życiowym doświadczeniem bądź też niespójności z pozostałym materiałem dowodowym.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne w części.

Niniejszym pozwem E. B. dochodziła od pozwanego R. B. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, będącej jej własnością, usytuowanej w T.nr (...).

W przedmiotowej sprawie bezsporną okazała się okoliczność, iż właścicielem nieruchomości, na której usytuowany został budynek, zajmowany przez R. B. do września 2010 roku, jest E. B. oraz że w okresie od czerwca 2007 roku do 31 sierpnia 2010 roku część gospodarczą niniejszego budynku, garaże oraz warsztat użytkował wyłącznie R. B., uniemożliwiając dostęp do niniejszych pomieszczeń powódce.

Sporną w niniejszej sprawie okazała się przede wszystkim zasadność zasądzenia na rzecz E. B. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego oraz jego wysokość.

Podstawę prawną tegoż roszczenia stanowi treść art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Zgodnie z treścią art. 224 § 2 k.c., (...) 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. Natomiast art. 225 k.c. stanowi, iż 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.

Z treści cytowanych powyżej przepisów jednoznacznie wynika, iż roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje m. in. przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 k.c.). A zatem osobą legitymowaną biernie w procesie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest jej posiadacz, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006 roku, II CK 409/05, Lex nr 398289; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2005 roku, III CK 669/04, Lex nr 180889).

Podkreślić należy, iż w orzecznictwie nie budzi szczególnych wątpliwości interpretacyjnych pojęcie faktycznego władania rzeczą. Bez wątpienia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”. Sąd Najwyższy, w postanowieniu z dnia 14 lipca 2010 roku wskazał, iż wola posiadacza władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa (vide: V CSK 17/10, Lex nr 852594).

Należy również podkreślić, iż właściciel może dochodzić odrębnie przeciwko posiadaczowi w złej wierze swego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, nie wytaczając powództwa o wydanie rzeczy, może go również dochodzić z powództwem o wydanie rzeczy jak również już po wydaniu rzeczy. Przy czym nie ma tu istotnego znaczenia okoliczność czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy-odnosząc korzyść wymierną.

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż w dniu 1 czerwca 2007 roku czyli w momencie uprawomocnienia się wyroku rozwiązującego małżeństwo stron, R. B. nie był uprawniony do korzystania z pomieszczeń znajdujących się

w budynku gospodarczym, usytuowanych na nieruchomości powódki w T.nr (...). Należy więc uznać, iż w tym czasie R. B.korzystał z przedmiotowych pomieszczeń bez żadnego tytułu prawnego, jako posiadacz w złej wierze i opuścił przedmiotową nieruchomość dopiero z końcem sierpnia 2010 roku. Nie ulega wątpliwości, iż pozwany faktycznie w tym czasie władał rzeczą, bowiem przez cały ten okres uiszczał opłaty za media i prowadził w tym miejscu zakład stolarski. Poza tym w swoich zeznaniach nie kwestionował okoliczności, że część biurową omawianego budynku, garaż oraz halę produkcyjną zajmował do czasu eksmisji w 2010 roku. Przyznał również, że poza tym korzystał do tego czasu z „podwórka”, którym dojeżdżał do niniejszego budynku. W tym zakresie jego zeznania korelują również z zeznaniami samej E. B., która podała, że jej były mąż w tym czasie nie przechowywał swoich rzeczy w części mieszkalnej budynku, zajmował jedynie część biurową oraz garaż. Okoliczność zamieszkiwania zaś do września 2010 roku na drugiej kondygnacji budynku przez syna stron, nie mogła być podstawą do zasądzenia na rzecz powódki od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej części budynku, bowiem R. B.nie uniemożliwił E. B.korzystania z tej części nieruchomości.

Wobec powyższego, nie ulega wątpliwości, iż powódka zasadnie dochodzi od pozwanego R. B. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jedynie z powierzchni usługowej wraz z „placem” wokół budynku.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy nie odegrała istotnej roli, podnoszona przez stronę pozwaną okoliczność, że w okresie objętym pozwem, budynek nie był zgłoszony do użytkowania. Jak słusznie zaznaczyli biegli, opiniujący w niniejszej sprawie, fakt nie zgłoszenia zakończenia budowy, nie uniemożliwia fizycznego użytkowania budynku, w tym jego wynajmu. W takich wypadkach właściciel musi się jednak liczyć z koniecznością poniesienia kary finansowej w przypadku stwierdzenia powyższego przez organ nadzoru budowlanego. Ryzyko zatem z tym związane obciąża właściciela nieruchomości, a nie ewentualnego najemcę. Na marginesie należy dodać, iż sam fakt prowadzenia, w omawianym okresie, przez pozwanego na przedmiotowej nieruchomości zakładu stolarskiego, jest najlepszym dowodem na to, że istniała możliwość wynajęcia przedmiotowego obiektu przez E. B. chociażby do prowadzenia takiej działalności.

Niezasadne jest również odwoływanie się w niniejszej sprawie strony pozwanej do stanowiska Sądu Najwyższego, zajętego w orzeczeniu z dnia 18 czerwca 2004 roku w sprawie sygn. ant II CK 359/03, bowiem w przywołanej sprawie profesjonalny pełnomocnik powódki odmiennie niż w niniejszej sprawie, żądał „odszkodowania” za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a na uzasadnienie żądania zapłaty przytaczał okoliczności, wskazujące na powstanie szkody. Dlatego we wskazywanej sprawie Sąd Najwyższy uznał, że brak było w ogóle podstaw do oceny żądania powódki w powyższym zakresie na podstawie art. 224 i 225 k.c. , bowiem przepisy te traktują o wynagrodzeniu, a nie o odszkodowaniu. Sąd Najwyższy na tle tak powstałego stanu faktycznego, wskazał, że odszkodowanie, a nie jak wnosi w niniejszej sprawie powódka –wynagrodzenie, mogłoby wchodzić w rachubę wówczas, gdyby powódka wykazała, iż realnie, a nie jedynie hipotetycznie, byłaby w stanie wynająć część nieruchomości i otrzymywać określony czynsz.

Przechodząc więc do zagadnienia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, w pierwszej kolejności należy podkreślić, iż wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, (której tu nie ma), ani przepis ustawy. Jest zatem narastającym świadczeniem ciągłym, wymagalnym od momentu nabycia posiadania przez posiadacza w złej wierze, jednakże niespełnionym do tej pory. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się także, że wysokość należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych (SN z dnia 7 kwietnia 2000 roku IV CKN 5/00). Nie budzi też wątpliwości, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2005 roku, III CK 556/04, Lex nr 221731 ).

Konkretyzując należy stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2000 roku wskazał, iż wynagrodzeniem jest kwota, która ułatwia wierzycielowi osiągnięcie celu gospodarczego polegającego na zrównaniu jego stanu majątkowego (w zakresie

ograniczonym jednak do skutków wynikających z prawa własności określonej rzeczy) do poziomu, który można byłoby osiągnąć, gdyby właściciel mógł z niej korzystać (wyrok SN IV CKN 1159/00 lex 52472).

W niniejszej sprawie w celu oszacowania wartości czynszu, należnego za korzystanie przez pozwanego z powierzchni użytkowej wraz z placem wokół budynków, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych w zakresie szacowania nieruchomości.

Wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy została ustalona na poziomie czynszu, który by faktycznie w tym czasie przypadał E. B. z tytułu najmu tej nieruchomości. W tym miejscu należy podkreślić, iż analizując materiał dowodowy zgromadzony w sprawie Sąd ostatecznie uznał bowiem, iż przez cały okres bezumownego zajmowania przez pozwanego omawianych pomieszczeń, powódka nie miała możliwości korzystania w tej części ze swojej własności, która była wówczas w posiadaniu pozwanego.

Ustalając więc wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez R. B. z pomieszczeń budynku gospodarczego powódki, Sąd oparł się na treści opinii biegłego w zakresie szacowania nieruchomości J. C., bowiem była ona aktualniejsza i miała na względzie dotychczas postawione zarzuty stron do dokonanej już opinii biegłego O.. Należy w tym miejscu dodać, iż końcowe wyniki obu opinii były zbliżone do siebie, co tym bardziej przekonało Sąd o zgodności ich treści z rzeczywistym stanem rzeczy.

W opinii biegłego J. C. ustalono czynsz jaki można byłoby uzyskać wynajmując pomieszczenia znajdujące się w budynku gospodarczym położonym w T.nr (...)z rozbiem na czynsz możliwy do uzyskania z pomieszczeń wykorzystywanych jako pomieszczenia mieszkalne oraz czynsz możliwy do uzyskania z części usługowej wraz z placem wokół budynku. Dokonując przedmiotowej wyceny biegły przeanalizował kształtowanie się rynkowych stawek czynszu w latach 2007-2011, za wynajem nieruchomości z zabudową produkcyjno-magazynową oraz mieszkaniową na obrzeżach L. oraz terenach gmin (...), z szczególnym uwzględnieniem gminy W.. Biegły uwzględnił również cechy rynkowe budynku czyli położenie w sąsiedztwie drogi krajowej, nieutwardzony dojazd do hali, słabe wyposażenie hali w instalacje, w tym okoliczność zasilania prądem „budowlanym”, prowizoryczną instalację elektryczną oraz brak instalacji centralnego ogrzewania - ogrzewanie „trociniakiem”.

W związku z powyższym Sąd, opierając się na wyliczeniach biegłego J. C., uznał iż powódce należy się za bezumowne korzystania przez R. B. z powierzchni pomieszczeń budynku gospodarczego w T.nr (...), za okres od dnia 1 czerwca 2007 roku do dnia 31 sierpnia 2010 roku, wynagrodzenie w kwocie 76.343,40 zł. Sąd bowiem przyjął, iż miesięczna stawka za najem powierzchni użytkowej wraz z placem wokół budynku wynosi 1971 zł i obejmuje okres od 1 czerwca 2007 roku czyli od uprawomocnienia się wyroku o rozwiązaniu małżeństwa stron do 31 sierpnia 2010 roku czyli do czasu opuszczenia nieruchomości przez pozwanego.

Na marginesie należy nadto nadmienić, iż przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie było zasadne uwzględnienie poczynionych przez pozwanego nakładów na przedmiotową nieruchomość. Niniejsze okoliczności są bowiem rozpatrywane przez Sąd Rejonowy w Lublinie w sprawie o podział majątku wspólnego stron.

Ostateczna kwota wynagrodzenia nie została również pomniejszona o uiszczane bezspornie przez R. B. opłaty za media, bowiem w przypadku najmu przedmiotowego budynku obowiązek ich uiszczania spoczywałby na najemcy.

W związku z powyższym w pozostałej części Sąd powództwo oddalił.

Orzeczenie w przedmiocie odsetek uzasadnia treść art. 455 i 481 k.c.

**Rozstrzygnięcie o kosztach procesu** uzasadnia treść art. 100 zd. pierwsze k.p.c. Roszczenie powódki uwzględniono w 62%. W sytuacji, kiedy żądania zostały uwzględnione przez sąd częściowo, koszty między stronami należy wzajemnie znieść lub stosunkowo rozdzielić.



W przedmiotowej sprawie w punkcie III wyroku Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie od pozwanego R. B. kwotę 4.990,30 zł tytułem części nieziszczonych kosztów sądowych od których to powódka była zwolniona, a która to kwota została tymczasowo wyłożona z sum budżetowych Skarbu Państwa. Na powyższą kwotę składa się część nie uiszczonej opłaty od pozwu (6.200 zł x 62%) oraz część wydatków poniesionych na opinie biegłych (1.848,87 zł x 62%).

W punkcie IV wyroku Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa w pozostałej części nie uiszczone koszty sądowe, od których powódka była zwolniona (postanowienie k. 21).

Biorąc powyższe pod uwagę i w oparciu o powołane przepisy prawa, Sąd orzekł jak w wyroku.