

Sygn. akt I C 2113/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSR Dorota Florowska

Protokolant – Dagmara Nieścierowicz

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 r. w Zgorzelcu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. O., R. O. i G. G. (1)

przeciwko H. S.

o zapłatę

I. uchyła w całości wyrok zaoczny wydany w dniu 27 lutego 2014 r. przez Sąd Rejonowy w Zgorzelcu;

II. zasądza od pozwanej H. S. solidarnie na rzecz powodów A. O., R. O. i G. G. (1) kwotę 3.253,86 zł (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;

III. dalej idące powództwo oddala;

IV. zasądza solidarnie od powodów A. O., R. O. i G. G. (1) na rzecz pozwanej H. S. kwotę 2.059,83 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 2113/13

## UZASADNIENIE

Powodowie, A. O., R. O. i G. G. (1), domagali się zasądzenia od pozwanej, H. S., solidarnie na ich rzecz kwoty 22.890,- zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu (k. 3-7, 35, 66-67, 78-80).

Powyższej kwoty domagali się tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z należącej do nich nieruchomości w okresie od 1 listopada 2003 r. do 1 listopada 2013 r.. W celu wyliczenia należnego odszkodowania powodowie zastosowali miesięczne stawki w kwotach: 1,31 zł – za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, 0,50 zł – za 1m<sup>2</sup> powierzchni budynków gospodarczych (stajni, stodoły i komórki) oraz 0,05 zł – za 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wokół budynku (podwórka).

Wyrokiem zaocznym z dnia 27 lutego 2014 r. (k. 41) Sąd Rejonowy w Zgorzelcu uwzględnił żądania powodów w całości, zasadzając na ich rzecz kwotę 22.890,- zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu w kwocie 3.562,- zł.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego (k. 49-50, 59-60) pozwana, H. S., wniosła o uchylenie wyroku, oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana zarzuciła, że w

spornym lokalu mieszkała od dzieciństwa (początkowo z rodzicami, a w ostatnim okresie ze swoją siostrą – matką powodów). Podniosła, że zajmowała znacznie mniejszą powierzchnię lokalu mieszkalnego niż wskazywali powodowie w pozwie (według powodów korzystała z 75m<sup>2</sup> lokalu). Zaprzeczyła, by korzystała ze stajni, stodoły i komórki. Wyjaśniła, że z podwórka wokół domu korzystała także G. G. (2) (matka powodów) i odwiedzający ją goście. Pozwana zarzuciła także, że roszczenie powodów – jako okresowe – uległo przedawnieniu. Nie zakwestionowała natomiast przyjętej przez powodów stawki odszkodowania na poziomie 1,31 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego.

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

Od 12 lipca 2000 r. A. O. i R. O. (w udziale wynoszącym 1/2 części – na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej) oraz G. G. (1) (w udziale wynoszącym 1/2 części) są współwłaścicielami nieruchomości zbudowanej położonej w K. (w granicach działek o numerach geodezyjnych (...)), dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W dziale trzecim tej księgi ujawniona została służebność osobista na rzecz J. i J. C., polegająca na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego oraz prawie użytkowania działki do powierzchni 0,25 ha. Powodowie nabyli własność tej nieruchomości w drodze darowizny uczynionej na ich rzecz przez rodziców A. O. i G. O., na których prawa właścicielskie (również w formie darowizny) przenieśli w 1987 r. rodzice pozwanej.

W budynku posadowionym na działce nr (...) pozwana zamieszkiwała od dzieciństwa (początkowo z rodzicami, a w ostatnim okresie ze swoją siostrą, G. G. (2) – matką powodów A. O. i G. G. (1)). Pozwana – za aprobatą poprzedników prawnych powodów – korzystała z nieruchomości nieodpłatnie. Łączyły ją z przedsiębiorstwami przesyłowymi umowy o dostawę wody i energii elektrycznej do przedmiotowej nieruchomości.

Ojciec pozwanej zmarł w 1992 r., matka – w 2001 r..

(dowód: zawiadomienie o wpisie do księgi wieczystej, k. 11 , pismo z 6 listopada 2013 r., k. 14-15, pismo z 5 listopada 2013 r., k. 16-17, zeznania świadka D. W., protokół rozprawy z 26 lutego 2015 r., zeznania świadka B. N., protokół rozprawy z 26 lutego 2015 r., zeznania świadka P. M., protokół rozprawy z 26 lutego 2015 r., zeznania świadka D. S., protokół rozprawy 3 marca 2015 r., zeznania powódki A. O., protokół rozprawy z 3 marca 2015 r., zeznania pozwanej H. S., protokół rozprawy z 3 marca 2015 r., zeznania powoda G. G. (1), protokół rozprawy z 26 maja 2015 r. )

W okresie od 1 listopada 2003 r. do 20 października 2013 r. pozwana zajmowała dwa pokoje i korytarz na piętrze budynku mieszkalnego, o łącznej powierzchni 40 m<sup>2</sup>. Siostra pozwanej mieszkała na pierwszej kondygnacji budynku. Pozwana i jej siostra nie korzystały z określonych (wydzielonych) części podwórka.

(dowód: zeznania świadka B. N. j , protokół rozprawy z 26 lutego 2015 r., zeznania świadka H. W., protokół rozprawy z 26 lutego 2015 r., zeznania świadka D. W., protokół rozprawy z 26 lutego 2015 r., zeznania świadka P. M., protokół rozprawy z 26 lutego 2015 r. , zeznania świadka K. A., protokół rozprawy z 3 marca 2015 r., zeznania świadka D. S., pr otokół rozprawy 3 marca 2015 r. , zeznania pozwanej H. y S. Ńskiej, protokół rozprawy z 3 marca 2015 r. )

W piśmie z 18 sierpnia 2008 r. pozwana nie wyraziła zgody na korzystanie z przedmiotowego lokalu za wynagrodzeniem w kwocie 500,- zł miesięcznie, czego – jak wynika z treści jej pisma – zażądali powodowie. Pozwana domagała się od powodów ustalenia czynszu w stawce uwzględniającej położenie lokalu, stan jego wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan ogólny techniczny budynku.

(dowód: pismo pozwanej z 18 sierpnia 2008 r., k. 12)

Pismem z 13 listopada 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 22.890,- zł w terminie 7 dni, tytułem wynagrodzenia za korzystanie z należącej do nich nieruchomości.

(dowód: pismo z 13 listopada 2013 r., k. 27)

Zarządzeniem z 28 listopada 2005 r., nr (...), Burmistrz Miasta i Gminy B. ustalił miesięczny czynsz za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie 1,31 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Uchwałą z 8 czerwca 2004 r., nr XVII/136/04, Rada Gminy i Miasta B. ustaliła minimalną miesięczną stawkę netto za dzierżawę 1m<sup>2</sup> gruntu zajętego pod uprawę kwiatów i warzyw w kwocie 0,05 zł, natomiast zarządzeniem z 9 czerwca 2008 r., nr 73/08, ustalono minimalną miesięczną stawkę netto za najem stanowiących mienie Gminy B. budynków gospodarczych pod działalność w kwocie 0,50 zł za 1 m<sup>2</sup>.

(dowód: zarządzenie nr (...), k. 22, uchwała nr XVII/136/04, k. 25, zarządzenie nr 73/08, k. 23-24)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności za niezasadny należało uznać podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia powodów. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nieoparte na tytule nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową, okresowy charakter takiego świadczenia nie wynika bowiem z ustawy ani z umowy. W okresie jednego roku, o którym mowa w art. 229§1 kc, właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za cały – nieprzekraczający jednak dziesięciu lat (art. 118 kc) – czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Decyduje bowiem zasada, że w okresie roku od zwrotu rzeczy można dochodzić roszczeń uzupełniających, które nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 118 kc (vide: uchwała SN z 24 października 1972 r., III CZP 70/72, wyrok SN z 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, wyrok SN z 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03, wyrok SN z 22 września 2005 r., IV CK 105/05). W sprawie nieruchomości została wydana powodom w dniu 20 października 2013 r., a ich roszczenie nie miało związku z działalnością gospodarczą.

W ramach instytucji roszczeń uzupełniających nieposiadającego rzeczy właściciela w stosunku do posiadacza rzeczy, ustawodawca rozróżnia posiadacza w złej wierze od posiadacza w dobrej wierze. Inna jest sytuacja prawna posiadacza, który od początku jest w złej wierze, od sytuacji posiadacza w dobrej wierze, ponieważ art. 224 § 2 kc wyraźnie wymaga przy przekształceniu posiada w dobrej wierze w posiadanie w złej wierze wiedzy posiadacza o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, względnie wiedzy odnośnie skierowania przeciwko niemu przez właściciela żądań w zakresie dotyczącym korzystania z rzeczy (vide: wyrok SA w Krakowie z 16 grudnia 2014 r., I ACa 1332/14). Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Sytuacja posiadacza w złej wierze jest uregulowana w art. 225 kc, zgodnie z którym 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. Samoistny posiadacz w złej wierze jest więc zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym, przy czym okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Ciężar udowodnienia złej wiary po stronie pozwanej (obalenia domniemania dobrej wiary przewidzianego w art. 7 kc) obciążał powodów. Z całą pewnością pozwana pozostawała w złej wierze od dnia 18 sierpnia 2008 r. (vide: pismo pozwanej z 18 sierpnia 2008 r. na k. 12). W tej dacie sformułowała pisemną odmowę płacenia na rzecz powodów czynszu najmu lokalu mieszkalnego; posiadała wówczas wiedzę o okolicznościach niweczających dobrą wiarę (ustaleniu przez powodów czynszu najmu). Oceniając dobrą wiarę pozwanej w okresie poprzedzającym tę datę nie można tracić z pola widzenia faktu, że pozwana zamieszkiwała w nieruchomości położonej w (...) od dzieciństwa (początkowo z rodzicami, a w ostatnim okresie ze swoją siostrą – matką powodów A. O. i G. G. (1)). Powodowie – jak wynika z ich zeznań oraz z treści zawiadomienia o wpisie do księgi wieczystej – nabyli własność przedmiotowej nieruchomości w drodze darowizny uczynionej na ich rzecz przez rodziców A. O. i G. G. (1), na których prawa właścicielskie (również w formie darowizny) przenieśli rodzice pozwanej. Zarówno rodzice pozwanej, jak i rodzice dwójki z

powodów zapewniali jej bezpłatne korzystanie z nieruchomości (co odpowiadało definicji użyczenia). Pozwaną z dotychczasowymi właścicielami nieruchomości łączył zatem stosunek o charakterze względnym, o nieokreślonym czasie trwania, w który powodowie wstąpili nabywając własność nieruchomości od poprzedników. Do zmiany warunków korzystania przez pozwaną z nieruchomości doszło na skutek działania nowych właścicieli, tj. wezwania do uregulowania odpłatnego korzystania z nieruchomości, przy czym z żadnego ze zgromadzonych w sprawie dowodów nie wynikało, by oświadczenia powodów w tym przedmiocie pozwana otrzymała do wiadomości przed dniem 18 sierpnia 2008 r. (vide: uzasadnienie wyroku SA w Białymstoku z 16 lipca 2014 r., I ACa 218/14). Na rozprawie w dniu 3 marca 2015 r. powodowie, A. O. i R. O., przyznali, że przed 2008 r. nie kierowali do pozwanej wezwań o zapłatę czynszu, ani nie wzywali pozwanej do wydania nieruchomości. Z zeznań A. O. wynikało, że powodowie przestali akceptować zastany stan rzeczy, kiedy w 2008 r. powzięli informację o zamieszkiwaniu w spornej nieruchomości przez konkubenta pozwanej. Do zmiany przymiotu wiary pozwanej jako posiadacza konieczny był impuls ze strony powodów, wskazujący jednoznacznie na brak ich zgody na posiadanie przez nią nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Powodowie nie wykazali, czy i kiedy przed 18 sierpnia 2008 r. taką akcją skierowali do pozwanej, co więcej akceptowali fakt, że to pozwaną łączyły z przedsiębiorstwami przesyłowymi umowy o dostawę mediów do będącej ich własnością nieruchomości (vide: informacje na k. 14-17). Sąd miał zatem podstawy do oddalenia żądań powodów za okres poprzedzający tę datę.

Odnosnie powierzchni, za którą należało się powodom odszkodowanie, Sąd uznał, że było to 40 m<sup>2</sup> – tak, jak w swoich zeznaniach przyznała pozwana. Wobec braku inicjatywy ze strony powodów dowód w postaci obmiarów zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń nie został przeprowadzony. Z zeznań B. N., H. W., D. W., P. M., K. A. i D. S. wynikało, że pozwana korzystała z dwóch pokoi i korytarza, położonych na piętrze budynku, przy czym wskazania świadków na łączną powierzchnię tych pomieszczeń oscylowały między 30 m<sup>2</sup> a 40 m<sup>2</sup>. Przesłuchani w sprawie świadkowie twierdzili także, że pozwana nie korzystała w sposób wyłączny z wydzielonej części podwórka czy pomieszczeń (budynków) gospodarczych. Oszacowana w pozwie powierzchnia tych pomieszczeń nie została potwierdzona żadnym miarodajnym dowodem. Powódka, A. O., nie potrafiła określić ich metrażu, a zeznania R. O. i G. G. (1) w tym zakresie były niejednakowe (R. O. twierdził, że na podwórku znajdowała się stodoła o powierzchni około 70 m<sup>2</sup>, G. G. (1) wskazywał na 100 m<sup>2</sup>). Na podstawie zeznań powodów nie sposób było ustalić, że pozwana korzystała z pozostałych pomieszczeń usytuowanych na piętrze budynku. Powódka, A. O., zeznała, że pozwana mieszkała w dwóch pokojach. Swoje twierdzenia o zajmowaniu przez pozwaną z pozostałych pomieszczeń – jak wynikało z jej zeznań – opierała wyłącznie na przypuszczeniach. Powodowie, R. O. i G. G. (1), przyznali, że w spornym okresie nie wchodzili do pomieszczeń znajdujących się na drugiej kondygnacji budynku. G. G. (1), mimo że odwiedzał matkę, nie doglądał budynków gospodarczych. Wywodzenie przez niego praw do odszkodowania z faktu, że w stodole znajdował się kojec psa, którego karmiła pozwana, było co najmniej pochapne, a żądanie przez powodów odszkodowania za korzystanie przez pozwaną z wyburzonej jeszcze przed 2003 r. szopy (tak wynikało z zeznań pozwanej i świadka, P. M.) – niefrasobliwe. Doświadczenie życiowe pozwalało uznać za oczywiste, że powodowie w spornym okresie mieliby znaczne trudności z wynajęciem budynków gospodarczych i uzyskaniem wynagrodzenia z tego tytułu, chociażby z uwagi na ich stan techniczny (zobrazowany na dokumentacji fotograficznej zalegającej w aktach sprawy). Naturalnym było, że pozwana korzystała z działki przed domem w celu dojścia do budynku. Przynajmniej w takim zakresie musiała korzystać z podwórka także jej siostra, G. G. (2). Trudno przypuszczać, że wynajmując w takich warunkach lokal mieszkalny położony na piętrze, powodowie otrzymaliby dodatkowe wynagrodzenie za zapewnienie najemcom prawa przechodu do budynku mieszkalnego (umożliwienie do niego dostępu).

Reasumując powodom należało się odszkodowanie za korzystanie przez pozwaną z pomieszczeń mieszkalnych o łącznej powierzchni 40 m<sup>2</sup> w niespornej stawce miesięcznej na poziomie 1,31 zł za 1 m<sup>2</sup> (vide: wyrok SA w Gdańsku z 6 lipca 2012 r., V ACa 609/12), co dawało kwotę 52,40 zł za każdy pełny miesiąc korzystania. Przyjmując, że posiadaczem w złej wierze pozwana była w okresie od 18 sierpnia 2008 r. do 20 października 2013 r., zobowiązana była do zapłaty wynagrodzenia za 61 pełnych miesięcy (4 miesiące 2008 r., 12 miesięcy 2009 r., 12 miesięcy 2010 r., 12 miesięcy 2011 r., 12 miesięcy 2012 r., 9 miesięcy 2013 r.) i 34 dni (14 dni sierpnia 2008 r. i 20 dni października 2013 r.) bezumownego korzystania, przy przyjęciu stawki dziennej w niepełnych miesiącach korzystania na poziomie 1,69 zł

(52,40 zł : 31 dni = 1,69 zł). Z zaświadczenia Urzędu Gminy Z. (k. 62) wynikało, że pozwana wymeldowała się ze spornej nieruchomości w dniu 15 października 2013 r., jednak – z uwagi na treść jej zeznań – za datę końcową posiadania przyjęto 20 października 2013 r..

Mając powyższe na uwadze, Sąd uchylił wyrok zaoczny i zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 3.253,86 zł (będącej wynikiem działania:  $(61 \times 52,40 \text{ zł}) + (14 \times 1,69 \text{ zł}) + (20 \times 1,69 \text{ zł}) = 3.253,86 \text{ zł}$ ), orzekając o dacie początkowej należnych odsetek zgodnie z żądaniem pozwu. W sprawie źródłem solidarności czynnej była czynność prawna (art. 369 kc). Porozumienie powodów w tym zakresie było wystarczające, ponieważ nie sprzeciwiało się naturze stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> kc).

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 kpc. Powodowie utrzymali się ze swoim roszczeniem w 14%, zatem wini byli pokryć udział wynoszący 86% całości poniesionych przez strony kosztów ( $86\% \times 6.644,07 \text{ zł} = 5.713,90 \text{ zł}$ ). Na koszty poniesione przez powodów (3.654,07 zł) składały się: opłata od pozwu w kwocie 1.145,- zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,- zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400,- zł oraz koszty stawienia świadka, D. W., na rozprawie w kwocie 92.07 zł (k. 129). Na koszty poniesione przez pozwaną (2.990,- zł) składały się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,- zł, wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 2.400,- zł oraz opłata od sprzeciwu od wyroku zaocznego w kwocie 573,- zł.