

Sygn. akt I C 1901 / 12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 18.10.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. P.**

przeciwko **M. Z.**

o zapłatę 76 543, 50 zł

I. oddała powództwo;

II. obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Powód A. P. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej M. Z. 76 543, 50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31.12.2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że wraz z pozwaną zajmowali nieruchomość w J. jako małżonkowie do czasu odejścia pozwanej od powoda w dniu 11.06.2009 r. Od porzucenia rodziny przez pozwaną do eksmisji komorniczej powoda przez właściciela nieruchomości Gminę J. w dniu 05.11.2009 r. powód zamieszkiwał nieruchomość wraz z trojgiem dzieci stron. W czasie użytkowania nieruchomości strony nie wносиły opłat czynszowych z różnych względów uznając je za nieuzasadnione i to pomimo przegrania sprawy sądowej o bezumowne korzystanie z nieruchomości za pewien okres. Pozwana nigdy nie przyczyniała się do kosztów utrzymania rodziny, bowiem od początku małżeństwa studiowała prawo, a potem odbywała aplikację adwokacką. Pomimo wykonywanego zawodu pozwana nie czuje się zobowiązania do uczestnictwa w rozliczeniu długów i zobowiązań pozostałych po zerwaniu przez nią małżeństwa. Powód poniósł na nieruchomość nakłady remontowe. W dniu 31.12.2010 r. Gmina J. jako właściciel nieruchomości i wierzyciel stron dokonała potrącenia części należności za nierozliczony okres bezumownego korzystania z nieruchomości przez strony i inne należności z uznanej przez siebie wartości nakładów remontowych poniesionych przez powoda. W dniu 31.12.2010 r. dokonano potrącenia kwoty 153 087 zł. Przedstawione przez Gminę zestawienie zobowiązań stron wobec Gminy wynosi ok. 190 000 zł bez innych zobowiązań, jak nieopłacony podatek od nieruchomości, koszty eksmisji i inne związane z nadawaniem klauzuli wykonalności, orzeczonymi kosztami zastępstwa procesowego przeciwko stronom, kosztów opłat komorniczych, itp., o których powód na razie nie wie, bowiem sprawami prawnymi w małżeństwie zajmowała się pozwana, która po swoim odejściu pozostawiła sprawy

prawne dramatycznie nieuporządkowane. owód dochodzi od pozwanej rozliczenia połowy potrąconej kwoty z tytułu zobowiązania solidarnego.

W piśmie z dnia 17.01.2013 r. powód podał, że nakłady remontowe poniósł w latach 1992-1995, a małżeństwo z pozwaną zostało zawarte w dniu 29.05.1999 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że wszelkie zobowiązania powoda stanowiące rzekomo podstawę do roszczeń przeciwko pozwanej wynikają z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej i dzierżawy nieruchomości położonej w J. przy ul. (...). Po wypowiedzeniu powodowi dzierżawy prowadził on w nieruchomości działalność gospodarczą, przez co zobowiązany był do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Jak wynika z przedłożonego przez powoda zaświadczenia wydanego przez Urząd Miasta J. tytułem zobowiązań obciążających powoda jest właśnie dzierżawa oraz odsetki od zaległości z tytułu dzierżawy. Pozwana nigdy nie była stroną żadnej umowy dzierżawy z Urzędem Miasta J. i Gmina nigdy nie rościła sobie w stosunku do niej żadnych praw z tego tytułu.

Pozwana podała, że strony umową z dnia 27.03.2001 r. wyłączyły wspólność ustawową, przez co pozwana nie jest w żaden sposób odpowiedzialna za osobiste zobowiązania powoda. Powód w trakcie małżeństwa prowadził liczne spory sądowe z właścicielem zajmowanej nieruchomości – Gminą J.. Jak wynika z dołączonych do pozwu odpisów wyroków Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 05.06.2003 r. oraz Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18.12.2003 r. jedynie powód był stroną postępowania, a tym samym osobą zobowiązaną do zwrotu kosztów przegranego przez siebie procesu.

Pozwana zarzuciła, że bezzasadne są również wszelkie roszczenia powoda wobec pozwanej związane z koniecznością uiszczenia przez niego na rzecz Gminy kosztów przymusowej eksmisji i opróżnienia nieruchomości. Pozwana jeszcze przed wyznaczonym na dzień 05.11.2009 r. terminem eksmisji zawiadomiła właściciela nieruchomości i organ egzekucyjny o fakcie dobrowolnego spełnienia przez nią żądania. Z tego też względu nie została obciążona przez Gminę jakimikolwiek kosztami z tego tytułu. Powód nie tylko nie opuścił nieruchomości, ale zaskarżał czynności komornika, przez co naraził się na dodatkowe koszty sądowe, którymi chce teraz bezpodstawnie obciążyć pozwaną.

Pozwana nie miała żadnej świadomości co do poczynań powoda i jego wzajemnych rozliczeń z Gminą, nie brała w tym udziału i nie ponosi żadnych konsekwencji dokonanych przez powoda wyborów. Z racji zaś rozdzielności majątkowej, pozwana nie jest zobowiązana do zapłaty długu powoda.

Powód nie odniósł się do twierdzeń i zarzutów zawartych w odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie w dniu 18.10.2013 r. pozwana słuchana informacyjnie podała, że nieruchomość przy ul. (...) była wykorzystywana na potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda jeszcze przed zawarciem małżeństwa. Była to produkcja kotłów elektrycznych, mieściło się tam również biuro. Nakłady były ujmowane jako środki trwałe z odliczeniem podatku VAT. Pozwana z dziećmi przebywała w mieszkaniu we W.. (...). W 1999 r. rozpoczęła studia we W.. Przyjeżdżała do J. na weekendy. Z przyczyn osobistych, tj. relacji z powodem, nie występowała w sprawie eksmisyjnej z zarzutem niezamieszkiwania w nieruchomości w J..

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Na podstawie umowy dzierżawy zawartej dnia 02.11.1992 r. pomiędzy A. P. a Zarządem Okręgu (...) w S. powód był dzierżawcą nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) – działki nr (...) o pow. 1 321 m⁽²⁾ zabudowanej budynkiem (...) o pow. 497, 35 m⁽²⁾.

Dzierżawca zobowiązał się używać przedmiotu dzierżawy na cele biurowe, mieszkalne, usługowe i produkcyjne w zakresie produkcji dopuszczalnej w strefie uzdrowiskowej A, aktualnie produkcji elektrotechnicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia przez obie strony z zachowaniem 36-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Pismem z dnia 26.06.1995 r. Zarząd Miasta J. wypowiedział powodowi umowę dzierżawy z dnia 02.11.1992 r.

/ dowód: umowa dzierżawy – k. 7-8 akt sprawy VGC 372/04; pismo z dnia 26.06.1995 r. – k. 13

akt sprawy V GC 372/04 /

Umową z dnia 27.03.2001 r. zawartą przed notariuszem H. G. w J., nr rep. A (...), A. P. i M. P. wyłączyli wspólność ustawową majątku nabytego w czasie trwania małżeństwa zawartego dnia 29.05.1999 r.

/ dowód: akt notarialny z dnia 27.03.2001 r., nr rep. A (...)- k. 58-59 /

Gmina J. wystąpiła z pozwem o nakazanie A. P. eksmisji z nieruchomości przy ul. (...) w J. podnosząc, iż utracił on tytuł prawa do nieruchomości z uwagi na wypowiedzenie umowy dzierżawy.

Wyrokiem z dnia 05.04.2004 r., V GC 735/03, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze nakazał A. P., aby opróżnił i opuścił wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami jego prawa reprezentującymi i wydał Gminie J. nieruchomość położoną przy ul. (...) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu.

Na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego wyrokiem z dnia 23.09.2004 r., V Ga 63/04, Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze uchylił zaskarżony wyrok z dnia 05.04.2004 r. i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Jeleniej Górze do ponownego rozpoznania celem rozstrzygnięcia o zgłoszonym w apelacji prawie do uzyskania lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 12.01.2005 r. A. P. poinformował Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, iż w lokalu przy ul. (...) zamieszują z nim M. P., Z. P., lat 2, B. P. (1), lat 4.

Postanowieniem z dnia 17.01.2005 r., V GC 372/04, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej M. P. (art. 15 uopl).

W odpowiedzi na pozew pozwana M. P. wniosła o zasądzenie od pozwana na rzecz pozwanej wraz z orzeczeniem o eksmisję jednoczesnego zwrotu kwoty nakładów dokonanych przez A. P. na sporną nieruchomość.

Na rozprawie w dniu 21.02.2005 r. przewodniczący zarządził zwrot pozwu wzajemnego M. P. wobec nieusunięcia jego braków formalnych.

Wyrokiem z dnia 21.02.2005 r., V GC 372/04, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze nakazał pozwanym A. P. i M. P., aby opróżnili i opuścili wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi oraz wydali Gminie J. nieruchomość położoną przy ul. (...), zasądził od pozwanych na rzecz powoda koszty procesu, ustalił, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

/ dowód: odpis wyroku – k. 6; akta sprawy V GC 372/04 /

Wyrokiem z dnia 05.06.2003 r., V GC 161/02, wydanym w sprawie z powództwa Gminy J. przeciwko A. P. o zapłatę 29 783, 30 zł oraz z powództwa wzajemnego A. P. przeciwko Gminie J. o zapłatę 630 000 zł, Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze zasądził od pozwanego A. P. na rzecz Gminy J. 24 415 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11.06.2002 r. do dnia zapłaty, oddalił dalej idące powództwo, zasądził od pozwanego na rzecz powoda 6 722, 28 zł kosztów

procesu, oddalił powództwo wzajemne i obciążył Skarb Państwa kosztami sądowymi w zakresie nieuiszczonego przez pozwanego wpisu od pozwu wzajemnego.

Należność uwzględniona przez Sąd Okręgowy obejmowała odszkodowanie przypadające Gminie J. za okres od kwietnia 1999 r. do maja 2002 r. w kwocie 642, 50 zł miesięcznie z tytułu niewydania nieruchomości po ustaniu umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił żądania pozwu wzajemnego uznając, że momentem właściwym dla rozliczenia nakładów jest data wydania przedmiotu dzierżawy.

Wyrokiem z dnia 18.12.2003 r., I ACa 1113/03, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację pozwanego – powoda wzajemnego od wyroku z dnia 05.06.2003 r., V GC 161/02, i zasądził od pozwanego – powoda wzajemnego na rzecz Gminy 5 400 zł kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zakwalifikował umowę z dnia 02.11.1992 r. wbrew jej oznaczeniu jako umowę najmu, a nie dzierżawy. Wskazał, że powód mimo rozwiązania umowy ignorował obowiązek zwrotu nieruchomości, a zaniechanie przez powoda wystąpienia na drogę sądową z powództwem o jej wydanie nie oznaczało, że obowiązek wydania po stronie powoda nie zaistniał. Wskazał też, że zgodnie z postanowieniem § 3 pkt II tej umowy powodowi jako najemcy przysługiwało roszczenie o rozliczenie nakładów z uwzględnieniem amortyzacji po ustaniu umowy wskutek wypowiedzenia przez wynajmującego i zwrocie przedmiotu najmu, zatem jego zgłoszenie jest przedwczesne z uwagi na brak wymagalności tego roszczenia.

/ dowód: odpisy wyroków – k. 5; akta sprawy V GC 161/02 /

Pismem z dnia 06.03.2009 r., KM 860/09, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze D. B. zawiadomił A. P. o wszczęciu postępowania egzekucyjnego na podstawie wyroku SR z dnia 21.02.2005 r., V GC 372/04.

Takie zawiadomienie zostało również skierowane do M. P. pod adresem (...) w J..

/ dowód: zawiadomienie z dnia 06.03.2009 r. – k. 8 /

Pismem z dnia 20.07.2009 r. M. P. poinformowała Komornika Sądowego D. B., iż od dnia 12.06.2009 r. nie zamieszkuje w nieruchomości przy ul. (...) i w żaden sposób z niej nie korzysta, w celu dobrowolnego wydania nieruchomości wierzycielowi z budynku zostały usunięte wszelkie rzeczy stanowiące jej osobistą własność.

Pismem z dnia 04.08.2009 r. M. P. poinformowała Urząd Miast J., iż od dnia 12.06.2009 r. nie zamieszkuje w nieruchomości przy ul. (...) i w żaden sposób z niej nie korzysta, w celu dobrowolnego wydania nieruchomości wierzycielowi z budynku usunięte zostały wszelkie rzeczy stanowiące jej osobistą własność, o czym został poinformowany komornik D. B..

/ dowód: pismo z dnia 04.08.2009 r. wraz z dowodem nadania – k. 60-61; pismo z dnia

20.07.2009 r. – k. 62 /

Pismem z dnia 30.11.2009 r. zastępca skarbnika Miasta J. wezwał powoda do zapłaty należności wynikających z bezumownego korzystania z nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) w wysokości:

- za 2002 – 9 406, 20 zł + 8 823, 82 zł odsetek,
- za 2003 – 9 406, 20 zł + 7 371, 96 zł odsetek,
- za 2004 – 9 406, 20 zł + 6 195, 96 zł odsetek,
- za 2005 – 9 406, 20 zł + 4 992, 82 zł odsetek,

- za 2006 – 9 406, 20 zł + 3 850, 55 zł odsetek,

- za 2007 – 9 406, 20 zł + 2 768, 84 zł odsetek,

- za 2008 – 9 406, 20 zł + 1 684, 65 zł odsetek,

- za 2009 – 7 969, 15 zł + 535, 78 zł odsetek,

tj. łącznie 73 812, 55 zł należności głównej + 36 214, 38 zł odsetek = 110 026, 93 zł.

/ dowód: wezwanie do zapłaty – k. 4 odwr. /

Wyrokiem z dnia 13.10.2011 r., I C 1287/10, Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze, wydanym w sprawie z powództwa M. Z. przeciwko A. P. o rozwód rozwiązał małżeństwo powódki M. Z. z A. P. zawarte w dniu 29.05.1999 r. przez rozwód z winy pozwanego, powierzył pozwanemu wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnim B. P. (1), a powódce wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi Z. P. i I. P., określił sposób kontaktów stron z dziećmi, określił sposób udziału stron w ponoszeniu kosztów utrzymania małoletnich, nie orzekł o mieszkaniu stron, zasądził od pozwanego na rzecz powódki 600 zł kosztów procesu oraz na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze 467, 95 zł.

/ dowód: odpis wyroku z dnia 13.10.2011 r. – k. 12 /

W dniu 13.11.2010 r. A. P. wystąpił z pozwem przeciwko Gminie J. o zapłatę 1 189 860, 04 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia 05.11.2009 r. tytułem zwrotu nakładów remontowych poniesionych na nieruchomości położoną przy ul. (...) w J..

/ dowód: kopia pozwu z akt sprawy I C 1625/10 – k. 93-97 /

Pismem z dnia 23.12.2010 r. zastępca skarbnika Miasta J. poinformował Naczelnika Wydziału (...), że zaległości A. P. wobec Gminy J. z tytułu czynszu dzierżawnego za nieruchomość przy ul. (...) na dzień 23.12.2010 r. wynoszą 193 108, 78 zł i mogą zostać potrącone w ramach kompensaty wzajemnych zobowiązań. Wskazał, że zaległości obejmują:

- należność główną od kwietnia 1999 r. do listopada 1999 r. – 94 308, 30 zł,

- ustawowe odsetki za zwłokę – 86 266, 50 zł,

- koszty wezwań do zapłaty – 22, 20 zł,

- koszty procesu I instancji V Gc 161/02 – 6 722, 28 zł,

- koszty procesu II instancji I ACa 1113/03 – 5 400 zł,

- koszty nadania klauzuli wykonalności – 72 zł,

- opłata za wpis od pozwu wniesionego w dniu 23.11.2010 r. – 300 zł,

- zaliczka komornicza w sprawie KM 1570/04 – 17, 50 zł

/ dowód: pismo z dnia 23.12.2010 r. – k. 4 /

W odpowiedzi na pozew wniesionej w sprawie I C 1625/10 dnia 28.12.2010 r. pozwana Gmina J. wniosła o oddalenie powództwa ponad kwotę 153 087 zł, do której uznała powództwa, kwestionując powództwo dalej idące i wartość poniesionych przez powoda nakładów.

/ dowód: kopia odpowiedzi na pozew z akt sprawy I C 1625/10 – k. 96-97 /

Pismem z dnia 31.12.2010 r. zastępca skarbnika Miasta J. zwrócił się do powoda w ramach kompensaty wzajemnych zobowiązań o rozliczenie zobowiązań:

- powoda:

- koszty sądowe – 13 111, 78 zł,

- należność główna – dzierżawa – 71 305, 11 zł,

- odsetki od zaległości dzierżawa na dzień 31.12.2010 r. – 68 647, 91 zł,

- koszty wezwania do zapłaty – 22, 20 zł,

razem: 153 087 zł,

- Gminy:

- zwrot nakładów poniesionych na remont budynku przy ul. (...) zgodnie z wyceną rzeczoznawcy i zgodnie z odpowiedzią na pozew w sprawie I C 1625/10 – 153 087 zł.

/ dowód: pismo z dnia 31.12.2010 r. – k. 3 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód dochodzi od pozwanej zapłaty połowy kwoty 153 087 zł, w stosunku do której Gmina J. dokonała potrącenia wierzytelności wzajemnych z tytułu nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomość przy ul. (...) w J. oraz z tytułu obciążającego powoda wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości bez tytułu prawnego.

Dochodzenie takiego roszczenia przez powoda opiera się na założeniu, że pozwana zobowiązana byłaby czy to w części wynoszącej 1/2 czy to solidarnie z powodem do zapłaty na rzecz Gminy J. za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Pozwana podniosła, iż nigdy w stosunku do niej Gmina J. nie zgłaszała żądania spełnienia takiego świadczenia. Również powód nie wykazał, aby pozwana była do niego zobowiązana.

Art. 6 kc stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z niego skutki prawne. W warstwie procesowej normie tej odpowiada dyspozycja art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd rozstrzyga o przedmiocie procesu biorąc pod uwagę treść materiału dowodowego przedłożonego przez strony, przede wszystkim przez powoda dochodzącego określonego roszczenia.

Okoliczności sprawy i materiał dowodowy nie dają podstawy do stanowczego stwierdzenia, iż pozwana powinna współuczestniczyć wraz z powodem w zapłacie na rzecz Gminy J. należności za korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) bez tytułu prawnego w zakresie stanowiącym podstawę do naliczenia wynagrodzenia przedstawionego przez Gminę J. powodowi do potrącenia. Powód nie wykazał, z jakiego tytułu pozwana miałaby być współdłużnikiem solidarnym wobec Gminy oraz, jakiego rodzaju relacja prawna pomiędzy nimi miałaby uzasadniać jakikolwiek regres wobec pozwanej zmierzający do pokrycia połowy należności przypadłych Gminie wskutek potrącenia. Samo pozostawanie w związku małżeńskim nie jest tutaj wystarczające, zwłaszcza, gdy od 2001 r. strony pozostawały w ustroju rozdzielności majątkowej, a nieruchomość przy ul. (...) w (...) była wykorzystywana na potrzeby działalności gospodarczej powoda. Nie można uznać zobowiązania do zapłaty na rzecz Gminy wynagrodzenia za korzystanie z

nieruchomości przy ul. (...) za zobowiązanie z tytułu zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny, za które małżonkowie są współodpowiedzialni na podstawie art. 31 § 1 kro.

Powód związany był z Gminą J. jako następcą prawnym poprzedniego właściciela nieruchomości umową zawartą dnia 02.11.1992 r. określoną jako umowa dzierżawy, którą Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w uzasadnieniu wyroku z dnia 18.12.2003 r., I ACa 1113/13 zakwalifikował jako umowę najmu. Umowa ta została rozwiązana po upływie okresu wypowiedzenia z dniem 01.07.1998 r., a zatem jeszcze przed zawarciem przez strony związku małżeńskiego. Po tej dacie powód korzystał z nieruchomości bez tytułu prawnego, ignorując ustanie stosunku prawnego łączącego go z właścicielem nieruchomości oraz obowiązek wydania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy wynikający z art. 675 § 1 kc.

Zatem powoda jako korzystającego z rzeczy w sposób odpowiadający wcześniejszej umowie najmu należy uznać za posiadacza zależnego pozostającego w złej wierze. Oznacza to, iż jest on zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na podstawie art. 224 § 2 i 225 kc w zw. z art. 230 kc.

Powód wskazał, że poczynił nakłady na nieruchomość w latach 1992-1995. Z pism Gminy J. wynika z kolei, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...), w stosunku do którego wynagrodzenie zostało naliczone i objęte oświadczeniem o potrąceniu, dotyczyło okresu od 2002 r. do 2009 r.

Powód nie przedstawił żadnych dowodów wskazujących na to, czy i w jaki sposób pozwana korzystała z nieruchomości położonej przy ul. (...) w tym właśnie okresie. Pozwana podniosła w odpowiedzi na pozew, iż nieruchomość była wykorzystywana przez powoda na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, zgodnie z zresztą z przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w umowie najmu. Strony nie prowadziły wspólnie tej działalności, pozostawały od 2001 r. w ustroju rozdzielności majątkowej.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze orzekł wyrokiem z dnia 21.02.2005 r., V GC 372/04, o eksmisji pozwanych A. P. i M. P.. Treść wyroku może jednakże wyłącznie stwarzać domniemanie, iż na ten dzień pozwana mogła zajmować nieruchomość bez tytułu prawnego. Zgodnie bowiem z art. 316 § 1 kpc sąd bierze pod uwagę stan sprawy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W sprawie V GC 372/04 nie zostało sporządzone pisemne uzasadnienie wyroku, nie wiadomo zatem, jaki stan faktyczny sąd przyjął za podstawę swojego rozstrzygnięcia. Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę na liczne nieprawidłowości w procedowaniu Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze. Sąd gospodarczy orzekł o prawie do lokalu socjalnego, która to kwestia nie należy do jego właściwości funkcjonalnej; z chwilą stwierdzenia, że zachodzi taka potrzeba i w sprawie mogą występować strony nie prowadzące działalności gospodarczej, sprawa powinna być zostać przekazana do wydziału cywilnego (na co zresztą powinien był zwrócić uwagę także Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze uchylając wcześniejszy wyrok). Pozwana M. P. została wezwana do udziału w sprawie postanowieniem z dnia 17.01.2005 r. na podstawie art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nastąpiło to po złożeniu przez pozwanego A. P. pisma, w którym podał, że zamieszkuje wraz z żoną i dwojgiem dzieci. Z nieznanymi powodów Sąd Rejonowy nie wezwał małoletnich Z. i B. P. (2) do udziału w sprawie, mimo że przepis art. 15 uopl nakazywałby taką właśnie decyzję. Pozwana M. P. złożyła wyłącznie jedno pismo procesowe, w którym wspólnie z mężem sformułowała żądanie wzajemne zwrotu nakładów. Pozew wzajemny został zwrócony zarządzeniem wydanym na rozprawie w dniu 21.02.2005 r., na którą pozwana M. P. nie stawiała się. Tym samym w istocie nie zajęła ona w ogóle merytorycznego stanowiska w sprawie V GC 372/04, co oznacza, że wyrok z dnia 21.02.2005 r. miał wobec niej charakter wyroku zaocznego i powinien zostać jej doręczony wraz z pouczeniem o sprzeciwie. Tych czynności Sąd Rejonowy nie podjął. Wyrok z dnia 21.02.2005 r. nie może zatem zostać uznany za prawomocny wobec pozwanej M. P., a zatem nie ma charakteru wiążącego w rozumieniu art. 365 § 1 kpc. Wypada jeszcze dodać, że Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze orzekając o eksmisji w obu kolejno wydanych wyrokach posłużył się nieprawidłową formułą nakazującą opuszczenie nieruchomości „wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi”. Reprezentowanie to tyle co występowanie w cudzym imieniu, składanie oświadczeń woli w imieniu innej osoby (jako pełnomocnik) lub za inną osobę (jak organ osoby prawnej). Rzeczy nie mogą reprezentować żadnych praw, tro smao dotyczy osób niesprecyzowanych z imienia i nazwiska). Prawidłowo orzeczenie eksmisji to „nakazanie

opróżnienia (usunięcia ruchomości przez dłużnika), opuszczenia (wyjścia samego dłużnika) i wydania rzeczy (czyli przekazanie wierzycielowi)” bez żadnych zbędnych dodatków.

Pozwana słuchana informacyjnie na rozprawie w dniu 25.10.2013 r. podała, że na terenie nieruchomości przy ul. (...) w J. prowadzona była przez powoda działalność gospodarcza, natomiast ona sama przebywała z dziećmi we W. w mieszkaniu przy ul. (...). Powód nie stawiał się na rozprawę, nie skorzystał z okazji, aby przedstawić sądowi swoje twierdzenia.

Po wniesieniu przez pozwaną odpowiedzi na pozew i jej doręczeniu powodowi w dniu 26.06.2013 r. nie ustosunkował się w ogóle do twierdzeń pozwanej zawartych w odpowiedzi na pozew.

Zgodnie z art. 230 kpc, jeżeli strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może uznać te fakty za przyznane.

Powód nie odniósł się ani do twierdzeń pozwanej, iż nieruchomość była wykorzystywana na potrzeby jego działalności gospodarczej, nie zaś na potrzeby wspólne i rodziny, a także, iż nie była wykorzystywana przez pozwaną. Tym samym – wobec braku jakiegokolwiek aktywności procesowej powoda poza wniesieniem pozwu – należy uznać, że przyznał okoliczności podane przez pozwaną w odpowiedzi na pozew.

Powód nie zaoferował żadnych dowodów z zeznań świadków lub dokumentów mogących potwierdzić korzystanie z nieruchomości przez pozwaną. Tym samym nie sposób uznać, iż byłaby ona zobowiązana do zapłaty na rzecz Gminy J. jakichkolwiek należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Nawet gdyby pozwana przez pewien czas przebywała lub zamieszkiwała na terenie tej nieruchomości, to korzystanie na potrzeby mieszkaniowe stanowiłoby jedynie wycinek z zakresu korzystania z nieruchomości mającej charakter mieszkalno-usługowej. Tym samym na pozwanej spoczywałby obowiązek zapłaty wynagrodzenia w niższej wysokości niż kwota przypadająca Gminie J..

Skuteczność dokonania przez Gminę J. potrącenia wierzytelności wzajemnych, a także wysokość należności przedstawionej do potrącenia wywołują wątpliwości.

Po pierwsze nie wiadomo, czy potrącenie nastąpiło wskutek złożenia stosownego oświadczenia przez osobę uprawnioną. Zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 08.30.1990 r. o samorządzie gminnym organem wykonawczym gminy jest wójt, a w miastach powyżej 100 000 mieszkańców oraz mających tzw. tradycję prezydencką sprzed wejścia w życie ustawy, prezydent miasta. W przypadku Miasta J. organem tym jest prezydent. Zgodnie z art. 31 usg reprezentowanie tej Gminy należy do prezydenta. Z kolei zgodnie z art. 33 ust. 4 usg może on powierzyć prowadzenie określonych spraw gminy w swoim imieniu zastępcy lub sekretarzowi. Oświadczenia kierowane do powoda były podpisywane przez zastępcę skarbnika. Taka funkcja nie jest przewidziana ustawowo, jej utworzenie może znajdować podstawę w statucie gminy uchwalonym na podstawie art. 3 ust. 1 usg lub w regulaminie urzędu wydanym przez prezydenta na podstawie art. 33 ust. 2 usg. Natomiast w zakresie składania cywilnoprawnych oświadczeń woli musiałby on dysponować stosownym pełnomocnictwem udzielonym przez prezydenta i to pełnomocnictwem rodzajowym lub do konkretnej czynności, albowiem złożenie oświadczenia o potrąceniu przekracza zakres zwykłego zarządu (art. 98 kc).

Wątpliwości budzi też naliczenie kwoty 153 087 zł. W piśmie z dnia 31.12.2010 r. zostało wskazane, iż obejmuje ona:

- koszty sądowe – 13 111, 78 zł,
- należność główną z tytułu dzierżawy – 71 305, 11 zł,
- odsetki od zaległości z tytułu dzierżawy – 68 647, 91 zł,
- koszty wezwania do zapłaty – 22, 20 zł.

Koszty postępowania sądowego oznaczone kwotą 13 111, 78 zł dotyczą – jak wynika z pisma z dnia 23.12.2010 r. – postępowania w sprawie V GC 161/02 za obie instancje. Pozwana M. Z., wcześniej P., nie była stroną tego procesu, nie jest zatem zobowiązana do zapłaty tychże kosztów ani bezpośrednio na rzecz Gminy J. ani na rzecz A. P. tytułem jakiegokolwiek regresu. Wymiar kosztów tego procesu wynikał także ze zgłoszenia przez A. P. bezzasadnego, przedwczesnego żądania rozliczenia nakładów.

Nie wiadomo, jak zostały wyliczone należność główna w kwocie 71 305, 11 zł i odsetki w kwocie 68 647, 91 zł, w szczególności, jakich okresów dotyczą. W wezwaniu do zapłaty z dnia 23.12.2009 r. należność główna oznaczona jest jako 73 812, 55 zł a odsetki jako 36 214, 38 zł. W piśmie z dnia 23.12.2010 r. pojawiają się kwoty 94 308, 30 zł i 86 266, 50 zł.

Jak przyjął Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w wyroku z dnia 05.06.2003 r., V GC 161/02, należne Gminie miesięczne odszkodowanie wynosić winno 642, 09 zł. Za jeden rok daje to sumę 7 705, 08 zł, a nie 9 406, 20 zł, jak w piśmie z dnia 30.11.2009 r.

Nie wiadomo, jakiego wezwania do zapłaty dotyczy koszt 22, 20 zł. Ponadto koszt wysłania pisma przesyłką poleconą to ok. 5 zł, a nie 20. Pozwana nie może być zresztą zobowiązana do zwrotu powodowi połowy kosztu wysłania wezwania do zapłaty do niego.

Nie wiadomo, w jaki sposób zostały wyliczone odsetki. Należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie mają charakteru zobowiązań terminowych, ich zapłata w przeciwieństwie do czynszu najmu lub dzierżawy następuje z dołu za okres, jaki już upłynął, i uzależniona jest od zgłoszenia przez wierzyciela (właściciela rzeczy) wezwania do zapłaty zgodnie z art. 455 kc. Dopiero po tym wezwaniu mogą być naliczone odsetki. Z żadnego dokumentu nie wynika, czy i kiedy powód był wzywany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Trzeba ponadto wyraźnie zaznaczyć, że kwestia zasadności potrącenia należności przypadających Gminie nie została wiążąco potwierdzona orzeczeniem sądu i powód ma nadal możliwość kwestionowania tego potrącenia.

Możliwości takiej nie posiada natomiast pozwana. Nie jest ona stroną procesu w sprawie I C 1625/10 ani była stroną procesu w sprawie V GC 161/02. Oświadczenie o potrąceniu nie było też do niej adresowane ani nie zostało jej w żaden sposób złożone przez Gminę. Pozwana nie zgłasza też roszczeń wobec Gminy J. z tytułu nakładów na nieruchomości ani nie twierdzi, że te nakłady poniosła.

Można wreszcie dodać, że zgłoszenie przez powoda żądania względem pozwanej może zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 kc.

Zaległości wobec Gminy J. narosły tylko dlatego, że powód od ustania stosunku najmu nieruchomości przy ul. (...) w 1998 r. do 2009 r. nie chciał wydać nieruchomości. Skutki takiego zaniechania powinny wyłącznie jego obciążać.

Sąd uznał zatem, że żądanie pozwu nie zostało przez powoda należycie usprawiedliwione, wobec czego oddalił je w całości.

Wobec wcześniejszego zwolnienia powoda od kosztów sądowych koszty te obciążają Skarb Państwa.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.