

Sygn. akt I C 132/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant sądowy Olga Olech

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2018 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko M. R. i M. K.

o zapłatę 25200,00 zł

I zasądza od pozwanego M. R. na rzecz powódki J. R. kwotę 12168,00 zł (dwanaście tysięcy sto sześćdziesiąt osiem złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie powództwo w stosunku do pozwanego M. R. oddala;

III umarza postępowanie w stosunku do pozwanej M. K.;

IV zasądza od pozwanego M. R. na rzecz powódki J. R. kwotę 1769,16 zł (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt dziewięć złotych szesnaście groszy) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

V nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od powódki J. R. kwotę 1106,57 zł (jeden tysiąc sto sześć złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania orzeczonych prawomocnymi postanowieniami z dnia 10 lutego 2016 r. oraz 29 maja 2017 r.;

VI nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego M. R. kwotę 1575,29 zł (jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania orzeczonych prawomocnymi postanowieniami z dnia 10 lutego 2016 r. oraz 29 maja 2017 r.

Sygn. akt I C 132/15

UZASADNIENIE

Powódka J. R. w pozwie wniesionym w dniu 10 lutego 2015 r. wносиła o zasądzenie od pozwanych M. R. i M. K. solidarnie kwoty 25200,00 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, w tym części budynku mieszkalnego, położonej w G. gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), w okresie od października 2011 r. do października 2014 r. Wnosiła ponadto o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pismem procesowym złożonym na rozprawie w dniu 15 maja 2018 r. powódka J. R. cofnęła pozew w stosunku do pozwanej M. K. ze zrzeczeniem się roszczenia. Powódka poparła pozew w stosunku do pozwanego M. R. co do kwoty 12168,00 zł.

Pozwany, M. R. wnosił o oddalenie powództwa. Pozwany podnosił, że w okresie małżeństwa z J. R. dokonał nakładów na przedmiotową nieruchomość.

Pozwana M. K., wobec cofnięcia w stosunku do niej pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia przez powódkę, nie zajęła stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. R. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w G. gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (bezsporne).

M. R. i J. R. zawarli związek małżeński w dniu 8 lutego 1997 r. Małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie I C 2262/08, prawomocnym z dniem 14 lipca 2011 r. (bezsporne).

Umową z dnia 20 października 1999 r., małżonkowie R. wyłączyli wspólność ustawową i poddali swoje stosunki w tym zakresie ustrojowi rozdzielnosci majątkowej (bezsporne).

M. R. i J. R. zamieszkiwali wspólnie do końca 2008 r., kiedy ze wspólnie zajmowanego mieszkania wyprowadziła się J. R. (bezsporne).

M. R. od orzeczenia rozwodu, korzystał z mieszkania okazjonalnie, dysponował jednak nadal kluczami do budynku i przechowywał tam swoje rzeczy. Jego stałym miejscem zamieszkania jest W. (zeznania świadka S. T. k. 51 – 51 v, zeznania pozwanego M. R. k. 32, 166).

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie oddalił wniosek M. R. o podział majątku wspólnego, albowiem strony nie posiadały żadnego majątku wspólnego i w czasie trwania wspólności majątkowej nie nabyły żadnych roszczeń związanych z wydatkami, nakładami lub innymi świadczeniami z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie. W związku z powyższym, wnioskodawca nie posiadał interesu prawnego żądania podziału majątku wspólnego. Na skutek apelacji M. R., Sąd Okręgowy w Płocku postanowieniem z dnia 21 listopada 2013 r. oddalił apelację. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wskazał, że możliwość dochodzenia w postępowaniu o podział majątku wspólnego roszczenia z art. 231 kc dotyczy sytuacji, w której do wzniesienia budynku na nieruchomości wchodzącej w skład majątku osobistego jednego z małżonków albo w sytuacji gdy wzniesienie budynku nastąpiło na nieruchomości wspólnej lecz ze środków stanowiących majątek osobisty jednego z małżonków, doszło w czasie trwania wspólności majątkowej. W sprawie o podział majątku małżonków R. materiał dowodowy wskazuje, że do rozbudowy budynku doszło dopiero w październiku 2000 r., a zatem już po ustaniu wspólności majątkowej (odpisy z akt I Ns 251/12 k. 35 - 43).

J. R. wezwała M. R. do wydania nieruchomości pismem z dnia 18 października 2011 r. (wezwanie k. 49 akt I C 422/11).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie w sprawie I C 422/11 nakazał pozwanemu M. R. wydanie powódce J. R. części nieruchomości położonej w G. gmina R., stanowiącej rozbudowany budynek mieszkalny, usytuowany w południowej części działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 0,1190 ha objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie poprzez opróżnienie i opuszczenie pomieszczeń mieszkalnych usytuowanych w rozbudowanym budynku mieszkalnym wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi, ustalił, że pozwanemu M. R. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd oddalił natomiast powództwa w stosunku do pozwanej M. K. (akta I C 422/11).

M. R. nie korzysta z nieruchomości od orzeczenia eksmisji (zeznania pozwanego M. R. k. 166).

Wartość miesięcznego odszkodowania za korzystanie przez M. R. z części nieruchomości, stanowiącej własność J. R. wynosi 338,00 zł, a zatem łącznie 12168,00 zł za okres październik 2011 r. - październik 2014 r. (opinia biegłego sądowego w zakresie zarządzania i gospodarki nieruchomościami mgr inż. R. K. k. 91 - 115).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt sprawy I C 422/11, odpisów postanowień i uzasadnień sądów obu instancji w sprawie I Ns 251/12 (k. 35 - 43), opinii biegłego sądowego w zakresie zarządzania i gospodarki nieruchomościami mgr inż. R. K. (k. 91 - 115), zeznań świadka S. T. (k. 51 - 51 v) oraz zeznań pozwanego M. R. (k. 32, 166).

Powyższe dowody są w pełni wiarygodne; żadna ze stron procesu nie kwestionowała ich mocy dowodowej, Sąd również nie znalazł podstaw do ich zanegowania. Podkreślić należy, że - co do zasady - okoliczności sprawy, w zakresie stosunków panujących pomiędzy stronami oraz okresu korzystania przez pozwanego M. R. bez zgody powódki J. R., były pomiędzy stronami bezsporne.

Podnoszone przez pozwanego M. R. okoliczności związane z ponoszeniem przez niego nakładów na nieruchomość powódki J. R. nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wielokrotnie w innych postępowaniach pomiędzy stronami (I Ns 251/12, I C 422/11) wskazywano na konieczność sprecyzowania przez M. R. zakresu i wartości poniesionych przez niego nakładów na nieruchomość stanowiącą własność powódki J. R.. Tym niemniej, wskazać należy, że pozwany M. R. nie dokonał potrącenia tych należności i nie podniósł w tym zakresie zarzutu co do konkretnej kwoty, nie wytoczył również powództwa wzajemnego, co czyniło niedopuszczalnym dokonywanie przez Sąd w niniejszym procesie ustaleń w tym zakresie.

Szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszego procesu ma opinia biegłego w zakresie zarządzania i gospodarki nieruchomościami mgr inż. R. K. dotycząca ustalenia wysokości odszkodowania za korzystanie z części nieruchomości przez pozwanego M. R. bez zgody powódki J. R. w okresie 36 miesięcy tj. od października 2011 r. do października 2014 r. Wysokość należności za jeden miesiąc, biegły sądowy ustalił, przy uwzględnieniu zakresu posiadania nieruchomości przez pozwanego M. R. oraz jej lokalizacji, stanu technicznego budynku oraz stanu zagospodarowania działki, na kwotę 338,00 zł tj. łącznie za okres objęty pozwem - na kwotę 12168,00 zł. Strony nie zgłosiły zastrzeżeń do opinii. Sąd podzielił wnioski biegłego sądowego, uznając opinię za rzetelną, której wnioski zostały należycie uzasadnione.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie jest bezspornym, że pozwany M. R. nie dysponował prawem do korzystania z budynku mieszkalnego położonym w G. gmina R., stanowiącym własność powódki J. R.. Pozwany M. R. zajmował budynek bez zgody powódki J. R. w okresie od listopada 2011 r. (wypowiedzenie z 18 października 2011 r.) do orzeczenia eksmisji tj. co najmniej do listopada 2015 r. Bezspornym jest, że pozwany M. R. otrzymał pismo powódki J. R. z 18 października 2011 r. wzywające go do wydania nieruchomości.

Powódka J. R. domaga się w niniejszym procesie zasądzenia od pozwanego M. R. odszkodowania za korzystanie z nieruchomości w okresie od października 2011 r. do października 2014 r. Wartość dochodzonego roszczenia, po zapoznaniu się z opinią biegłego sądowego, powódka J. R. sprecyzowała na kwotę 12168,00 zł, nie cofając jednakże powództwa ponad tę kwotę.

W ocenie Sądu, dla oceny roszczeń powódki J. R. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, należy ustalić, jaki stosunek prawny łączył strony po 18 października 2011 r. w związku ze zgłoszonym przez powódkę żądaniem wydania nieruchomości przez pozwanego M. R..

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że pozwany M. R. zamieszkali na nieruchomość za zgodą powódki J. R.. Strony pozostawały wówczas w związku małżeńskim. Okoliczności, w jakich doszło do zamieszkania powodów na nieruchomości, wskazują, że była to umowa użyczenia w rozumieniu art. 710 kc, zgodnie z którym przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne

używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Kodeks cywilny nie określa szczególnej formy prawnej tej umowy, co oznacza, iż forma ustna także ma moc prawną. Charakterystyczną cechą umowy użyczenia lokalu jest nieodpłatność.

Zgodnie z art. 715 kc, jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nie oznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Stosownie jednak do art. 365¹ kc, zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu.

W ocenie Sądu, uznać należy, że powódka J. R. wypowiedziała pozwanemu M. R. umowę użyczenia pismem z dnia 18 października 2011 r. W wyroku z dnia 7 czerwca 2011 r. w sprawie III Ca 433/11 Sąd Okręgowy w Gdańsku podkreślił, że podstawa wypowiedzenia umowy użyczenia przez powodawcyka również z przepisów art. 365¹ kc, który stanowi, iż zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. W związku z powyższym, pozwana - wskutek skutecznego doręczenia pisma pełnomocnika powoda wzywającego do opuszczenia lokalu utraciła tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Podobnie Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 6 lutego 2013 r. w sprawie I ACa 1370/12 wyjaśnił, że umowa użyczenia należy do kategorii zobowiązań o charakterze ciągłym, w których istotnym elementem jest czynnik czasu. W przypadku zobowiązań bezterminowych (trwałych) przyjmuje się, że każdy stosunek zobowiązaniowy o charakterze ciągłym może wygasnąć przez wypowiedzenie (art. 365¹ kc). R. legis tego przepisu nakazuje przyjąć, że jest ono bezwzględnie wiążące. Nie ma powodów, dla których należałoby odmiennie ocenić charakter normy dotyczącej uprawnienia do żądania zwrotu rzeczy użyczonej w oparciu o art. 716 kc, zważywszy na przywołane wyżej uregulowania dotyczące zobowiązań o charakterze ciągłym.

Zdaniem Sądu, w świetle powyższych rozważań, uznać należy, że pozwany M. R. zamieszkiwał na nieruchomości od otrzymania pisma wzywającego do wydania nieruchomości powódce bez tytułu prawnego.

Sąd miał na uwadze, że po wygaśnięciu umowy użyczenia, z mocy art. 230 kc, należy odpowiednio stosować przepisy art. 224 kc odnośnie roszczeń właściciela m.in. o wynagrodzenie. Zgodnie z art. 224 § 1 kc jedynie posiadacz w dobrej wierze nie ma obowiązku płacić wynagrodzenia. Po upływie terminu wypowiedzenia umowy użyczenia, a zatem od listopada 2011 r., pozwany M. R. nadal użytkował i nieruchomość, nie posiadając już tytułu prawnego, będąc zatem posiadaczem w złej wierze. Obowiązany jest w związku z tym do płacenia właścicielowi wynagrodzenia w wysokości równej czynszowi, który płaciłby, gdyby strony wiązała ważna umowa.

Zgodnie z art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc, właścicielowi należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego. Wynagrodzenie to powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wydzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r. w sprawie II CR 208/75, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r. w sprawie IV CKN 5/2000). Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 13 stycznia 2015 r. w sprawie I Aca 1418/14 podkreślił, że wynagrodzenie, którego dochodzi strona powodowa od samoistnego posiadacza w złej wierze niewątpliwie nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki co do zasady byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Wynagrodzenie powinno ono być zatem obliczone na podstawie cen bieżących, obowiązujących w poszczególnych okresach gospodarczych. Wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości można dochodzić tylko za miniony czas bezumownego korzystania, a

okresy miesięczne, kwartalne czy roczne są stosowane wyłącznie do obliczenia wysokości tego wynagrodzenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1984 r. w sprawie III CRN 101/84, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 września 2014 r. w sprawie I ACa 557/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 sierpnia 2014 r. w sprawie I ACa 366/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie I ACa 1175/13).

W ocenie Sądu, żądanie powódki J. R. jest zasadne do kwoty 12168,00 zł tj. za okres korzystania przez pozwanego M. R. (październik 2011 – październik 2014) z nieruchomości bez tytułu prawnego, Jak wskazano powyżej, Sąd ustalił, że powódka J. R. skutecznie wypowiedziała umowę użyczenia pismem z dnia 18 października 2011 r., a zatem od listopada 2011 r. pozwany M. R. zajmował nieruchomość bez tytułu prawnego. Wysokość wynagrodzenia za ten okres wynosi 338,00 zł miesięcznie tj. 12168,00 zł łącznie (36 miesięcy x 338,00 zł).

W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanego M. R. na rzecz powódki J. R. kwotę 12168,00 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako niezasadne. Sąd odsetki ustawowe zasądził od dnia wezwania do zapłaty tj. od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu – 28 sierpnia 2015 r. (art. 481 kc w zw. z art. 455 kc), mając na uwadze, że powódka J. R. nie wykazała, że wzywała pozwanego M. R. do zapłaty wynagrodzenia przed wytoczeniem powództwa.

Na rozprawie w dniu 15 maja 2018 r. powódka J. R. cofnęła pozew w stosunku do pozwanej M. K. ze zrzeczeniem się roszczenia.

Zgodnie z art. 203 § 1 kpc pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku.

W związku z powyższym na podstawie art. 203 § 1 i 4 kpc w zw. z art. 355 kpc Sąd orzekł jak w pkt III wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do art. 100 kpc, stosunkowo je rozdzielając. Wskazać należy, że Sąd uwzględnił roszczenia powódki w 48 %, oddalając je co do kwoty 13032,00 zł tj. w 52 %. W takim zatem stosunku obciążył strony kosztami procesu w zakresie kosztów opinii biegłego sądowego oraz kosztów przesłuchania świadka w miejscu zamieszkania, które łącznie wyniosły 3281,86 zł (koszty opinii – 3216,86 zł, koszty przesłuchania świadka – 65,00 zł). Powódka zapłaciła te koszty do kwoty 600,00 zł. Strony powinny pokryć te koszty we wskazanym powyżej stosunku, a więc powódka do kwoty 1706,56 zł (3281,86 zł x 52 %), a przy uwzględnieniu wpłaconej zaliczki w wysokości 600,00 zł – do kwoty 1106,57 zł, zaś pozwany do kwoty 1575,29 zł (3281,86 zł x 48 %) (art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Orzekając w zakresie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, Sąd miał również na względzie wynik procesu. Z tych względów Sąd uznał, że pozwany M. R. powinien zwrócić powódce J. R. z tego tytułu łącznie 1769,16 zł, w tym kwotę 609,00 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od uwzględnionej części powództwa (12168,00 zł x 5 %) oraz kwotę 1160,16 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego ustalonych na poziomie 48 % od kwoty 2417,00 zł tj. stawki minimalnej przy wartości przedmiotu sporu powyżej 10000,00 zł – 50000,00 zł z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ustalonej stosownie do § 6 pkt 5 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.