

Sygn. akt: I C 200/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Kurzynowska-Lubecka

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2016 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa A. B. (1)

przeciwko M. B., W. B. (1)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanych W. B. (1) i M. B. solidarnie na rzecz powoda A. B. (1) kwotę 5.353,92 zł (pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt trzy 92/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 07.11.2016 r. do dnia zapłaty;

II. Umarza postępowanie o kwotę 8.940 zł;

III. Oddala powództwo w pozostałym zakresie

IV. Zasądza od powoda A. B. (1) na rzecz pozwanych W. B. (1) i M. B. kwotę 1.219,51 zł (jeden tysiąc dziewiętnaście 51/100) kosztów procesu z tytułu zwrotu części nieopłaconej należności za udzielenie pozwany pomocy prawnej z urzędu;

V. Nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Giżycku na rzecz adw. K. W. kwotę 1732,49 zł z tytułu pozostałego wynagrodzenia za udzielenie pozwany pomocy prawnej z urzędu;

VI. Nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Giżycku od powoda A. B. (1) kwotę 733,61 zł i od pozwanych W. B. (1) i M. B. kwotę 210,54 zł z tytułu wydatków

SSR Alina Kowalewska

Sygn. akt I C 200/16

UZASADNIENIE

Powód A. B. (1) domagał się zasądzenia od pozwanych M. i W. B. (1) solidarnie kwoty 24 000zł z ustawowymi odsetkami od 1.11. (...) do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w (...) gm. P. za okres od 1.11.2013r. do 31.10.2015r. oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w (...), z której pozwani korzystają bezumownie zajmując budynek mieszkalny, garaż, podwórze, sad i ogród. Powód twierdził, że zezwolił pozwany na korzystanie z tej nieruchomości pod warunkiem opiekowania się schorowanymi rodzicami. Pozwani nie wywiązali się z tej powinności wobec czego powód zażądał zawarcia umowy i zapłaty za korzystanie z nieruchomości na co pozwani nie wyrazili zgody. Powód twierdził, że pozwani korzystają z budynku mieszkalnego powierzchni 200m², podwórka o powierzchni 1 200m², pomieszczeń gospodarczych i garażowych o powierzchni 300m², ogrodu i sadu o powierzchni 1 000m² za co powinni zapłacić odszkodowanie w wysokości 1 000zł miesięcznie.

Nakazem zapłaty z dnia 19 stycznia 2016r. sąd nakazał pozwany M. i W. B. (1) aby zapłacili na rzecz powoda kwotę 24 000zł z ustawowymi odsetkami od 1.11.2015r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani M. i W. B. (2) nie uznali powództwa twierdząc, że powód dzierżawi nieruchomość, pobiera pożytki i nie dba o odpowiednie utrzymanie nieruchomości. Pozwani zaś zajmują ją od lat bowiem jest to (...). Pozwani oświadczyli, że w miarę swoich możliwości finansowych dbali o nieruchomość zajmując się także rodzicami, w tym ojcem mającym problem z chorobą alkoholową. W tej sytuacji, w ocenie pozwanych, żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W toku procesu powód zmienił powództwo domagając się zasądzenia kwoty 15 060zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia zamiany powództwa.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód A. B. (1) stał się właścicielem nieruchomości położonej w (...), zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Giżycku pod nr (...) w wyniku umowy darowizny zawartej 4.04.2003r. z rodzicami J. S. i K. B.. W związku z otrzymaną darowizną A. B. (1) ustanowił na darowanej nieruchomości na rzecz darczyńców nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie korzystania przez nich z całego domu i ze wszystkich budynków gospodarczych oraz nieodpłatne dożywotnie prawo użytkowania 0,95 ha gruntu w pobliżu domu (**dowód: kserokopia umowy darowizny k.10-14, treść księgi wieczystej (...) k.15-19**). Powód nie mieszka w tej nieruchomości od 1996r. Nie korzystał z niej również po otrzymaniu darowizny.

Pozwany W. B. (1) jest bratem powoda i synem J. S. i K. B. i od urodzenia mieszkał w tej nieruchomości z rodzicami a potem również z żoną M. B. i dwójką małoletnich dzieci. Pozwani prowadzili z rodzicami wspólne gospodarstwo domowe. Opiekowali się rodzicami w chorobie. Wspólnie też utrzymywali nieruchomość. Pozwani między innymi partycypowali w wymianie okien na parterze budynku mieszkalnego, urządzili łazienkę i centralne ogrzewanie, wymienili instalację elektryczną, wykonali przyłącze bieżącej wody, wykonywali też prace konserwacyjne i remontowe- częściową wymianę dachówek, remont stodoły, sufitów w budynku mieszkalnym oraz po śmierci ojca pokoju, który był przez niego zajmowany. Koszt tych prac ponosili w części rodzice, w części pozwani, w części zaś powód, który na remont dachu przekazał w 2005r. kwotę 3 500zł, partycypował w kosztach zakupu okien oraz zakupił drzwi wejściowe. Powód przekazywał też rodzicom drobne kwoty na bieżące wydatki.

K. B. zmarła 10.01.2007r. zaś J. B. nie żyje od października 2014r. Od śmierci ojca powód nie przebywał w nieruchomości. Wcześniej odwiedzał rodziców 3-4 razy w roku. Grunty wchodzące w skład nieruchomości zostały przez powoda wdzierżawione.

Pozwani nadal mieszkają w tej nieruchomości zajmując budynek mieszkalny, szopę o wymiarach 2x2m, w której trzymają narzędzia oraz część budynku gospodarczego, która nie uległa jeszcze zawaleniu o powierzchni około 20 m² gdzie przechowywali do lata 2016r. drewno. Korzystają też z podwórka, ogródka i sadu o powierzchni około 0,75ha. Ponadto sprzątają posesję, koszą trawę, zajmują się psami, które pozostały po rodzicach (**dowód: zeznania świadków A. G., A. D., A. B. (2) k.124, P. B., M. S., T. B., Z. M., G. W. k.125-126, przesłuchanie stron k. 239-240**).

Stan techniczny budynków jest bardzo zły. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 123,10m² ma spękane mury zewnętrzne i zniszczone tynki zewnętrzne, zużytą więźbę dachową, ubytki w deskowaniu i pokryciu dachowym, zużyte podłogi oraz część stolarki okiennej i drzwiowej. Obora jest częściowo w ruinie natomiast stodoła ma znacznie zniszczoną konstrukcję drewnianą, ubytki w ścianach i dachu oraz w pokryciu dachowym. Wartość rynkowa całej nieruchomości w skład której wchodzi 7,2898ha gruntów wynosi 83 674zł. Czynsz rynkowy za nieruchomość ustalony na podstawie wyceny nieruchomości wynosi 418zł miesięcznie. Czynsz ustalony według zasad wynikających z zarządzenia Wójta Gminy P. wynosi 238,47zł miesięcznie (**dowód: opinia biegłego sądowego J. O. k.158-183**).

Sąd zważył, co następuje:

Powód domagając się zapłaty kwoty 15 060zł określa swoje roszczenie jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Z okoliczności przytoczonych w pozwie wynika, że roszczenie powód wywodzi z prawa własności i niemożliwości korzystania z nieruchomości, którą władają pozwani bezumownie. W tej sytuacji podstawą prawną roszczeń powoda są przepisy art.224-225 kc, które stanowią o obowiązku zapłaty wynagrodzenia właścicielowi za bezumowne korzystanie z rzeczy. Odpowiedzialność korzystającego bezumownie z rzeczy różnicuje dobra i zła wiara w posiadaniu. Art. 224§ 1 i 2 kc stanowi, że 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. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

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 i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Natomiast 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. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Zgodnie z tradycyjnym ujęciem, dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy jest on przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiedzy spowodowany niedbalstwem. Posiadaczem w złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo na podstawie towarzyszących okoliczności wiedzieć powinien, że nie przysługuje mu prawo własności.

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości, że pozwani są posiadaczami w złej wierze bowiem zajmują nieruchomość wiedząc, że nie są właścicielami nieruchomości i o ile za życia rodziców korzystali z tej nieruchomości jako domownicy i w stosunkach wzajemnych między właścicielem nieruchomości a pozwanymi można by dopatrywać się umowy użyczenia to po przekazaniu nieruchomości powodowi pozwani zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego. Nie można przyjąć, że pozwanym przysługuje prawo użyczenia nieruchomości skoro powód wielokrotnie podejmował próby zawarcia z pozwanymi umowy najmu.

W tej sytuacji powodowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zarówno powstanie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia, nie zależą od tego, czy w rzeczywistości poniósł on określony uszczerbek, a posiadacz uzyskał pewną korzyść (wyrok SN z 15.4.2004 r., IV CK 273/03). Chodzi natomiast o przyznanie właścicielowi rekompensaty z powodu utraty możliwości dysponowania własną rzeczą.

Kryterium ustalania wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy powinna więc być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie

za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko to, co by właściciel uzyskał, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił, oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Tak więc, zdaniem sądu, o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy powinny decydować stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju, zakres korzystania, czas posiadania rzeczy ale także całokształt okoliczności towarzyszących korzystaniu przez samoistnego posiadacza z rzeczy należącej do właściciela.

W przedmiotowej sprawie pozwani korzystają z budynku mieszkalnego, szopy o wymiarach 2x2m, w której trzymają narzędzia oraz części budynku gospodarczego o powierzchni około 20 m² gdzie przechowywali do lata 2016r. drewno. Korzystają też z podwórka, ogródka i sadu o powierzchni około 0,75ha. Ponadto sprzątają posesję, koszą trawę, zajmują się psami, które pozostały po rodzicach. Budynki są w bardzo złym stanie. Pozwani wykonywali prace remontowe za życia rodziców. Po śmierci ojca wyremontowali pokój wcześniej zajmowany przez niego. Z nieruchomości korzystają od wielu lat – w tym za okres objęty żądaniem pozwu to jest od 1.11.2013r. do 31.10.2016r.

Biegły sądowy J. O. ustalił rynkową wielkość czynszu za nieruchomość powoda stosując metodę techniki kapitalizacji prostej z uwzględnieniem wartości nieruchomości. Tak ustalona wartość rynkowa czynszu wynosi 418zł miesięcznie.

Źródłem informacji o wysokości czynszów na danym terenie są też zarządzenia wójtów gmin w sprawie ustalenia stawek czynszu dla zasobu komunalnego danej gminy. W gminie P., w której położona jest nieruchomość powoda zarządzeniem Wójta Gminy nr 81/15 z 23.06.2016r. czynsz został ustalony w wysokości 4zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 0,25zł za 1m² pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokalu. Stawka miesięcznego czynszu obliczona dla budynku mieszkalnego na nieruchomości powoda wynosi 147,72zł, dla całego budynku gospodarczego (363m²) - 90,75 zł. Łącznie miesięczny czynsz za zajmowane budynki wyniósł 238,47zł **(dowód: opinia biegłego J. O. k.160, zarządzenie Wójta Gminy P. k.161).**

Strony nie wniosły merytorycznych uwag i zarzutów do ustaleń biegłego. Sąd przyjął opinię za miarodajną do czynienia ustaleń w sprawie. Jest ona sporządzona zgodnie z wiedzą fachową po dokonaniu oględzin nieruchomości i analizie okoliczności istotnych w sprawie.

Ustalając wysokość wynagrodzenia za korzystanie w części z nieruchomości powoda przez pozwanych sąd uznał, że odpowiednim odniesieniem do czynienia tych ustaleń jest czynsz wynikający z zarządzenia Wójta Gminy P.. Przede wszystkim należy podkreślić, że czynsz rynkowy ustalony z uwzględnieniem wartości nieruchomości dotyczy całości budynków gospodarczych. Tymczasem pozwani z powodu fatalnego stanu technicznego budynków gospodarczych grożącego zawaleniem korzystają tylko z części powierzchni budynków. Nadto czynsz rynkowy został ustalony od wartości całej nieruchomości a pozwani korzystają tylko z zabudowań oraz podwórza z ogródkiem i sadem o powierzchni około 0,75 ha. Należy też zwrócić uwagę, że bardzo zły stan budynków, w szczególności budynków gospodarczych, poddaje w wątpliwość możliwość wynajęcia czy wydzierżawienia tych obiektów.

Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia nie można też pominąć, że pozwani poza korzystaniem z nieruchomości w pewnym zakresie zajmują się nią przeprowadzając drobne remonty, kosząc trawę a przede wszystkim przez sam fakt zamieszkiwania dozorują nieruchomość.

Mając więc na uwadze zły stan techniczny budynków i związany z tym zakres korzystania z budynków gospodarczych ograniczony właściwie do powierzchni 4m² szopy, jako że budynek gospodarczy jest zrujnowany, możliwość uprawiania ogrodu i sadu a jednocześnie wykonywanie różnych czynności na terenie nieruchomości, które wykraczają poza zwykłe obowiązki najemcy, jak również biorąc pod uwagę, że roszczenie dotyczy osób bliskich a zamieszkiwanie pozwanych w nieruchomości wynikało ze stosunków rodzinnych sąd uznał, że odpowiednim wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości jest w skali miesiąca kwota 1zł za powierzchnię w zabudowaniach gospodarczych i kwota 147,72zł za powierzchnię w budynku mieszkalnym co za okres dochodzonym w pozwie czyni zasadnym roszczenie powoda do kwoty 5353,92zł. Ponad te kwotę roszczenie jako nieuzasadnione podlega oddaleniu.

Wobec zmiany powództwa w toku procesu poprzez ograniczenie roszczenia do kwoty 15 060zł. postępowanie co do kwoty 8 940zł podlega umorzeniu.

O powyższym sąd orzekł na podstawie cytowanych wyżej przepisów kodeksu cywilnego oraz art.355§1 kpc,

O kosztach sąd rozstrzygnął na podstawie art.100 kpc dokonując ich rozdzielenia w stosunku do wysokości uwzględnionego roszczenia.

Koszty poniesione przez powoda stanowi opłata sądowa w kwocie 1 200zł, koszt wynagrodzenia pełnomocnika 2 400zł, opłata skarbową 17zł oraz wydatki na opinię biegłego 1 200zł - łącznie 4 817zł.

Koszty pozwanych to wynagrodzenie ustanowionego z urzędu adwokata w kwocie 2 952zł brutto.

Powód wygrał proces w 22,3%, pozwani nie ulegli żądaniom powoda w 77,7%. W tej sytuacji z tytułu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych ustanowionego z urzędu, po uwzględnieniu kosztów należnych od pozwanych powodowi w kwocie 1074,19zł (22,3% z 4 817zł), powód jest zobowiązany zapłacić kwotę 1 219,51zł, która jest należna pełnomocnikowi pozwanych. W pozostałym zakresie koszty wynagrodzenia pełnomocnika pokrywa Skarb Państwa .

Z tytułu wydatków poniesionych przez Skarb Państwa na opinię biegłego strony są zobowiązane zwrócić kwoty ustalone stosunkowo do wyniku procesu.

O powyższym sąd rozstrzygnął na podstawie art.122§1 i 2 kpc oraz art.83 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28.05.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSR Alina Kowalewska