

Sygn. akt I C 538/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Olsztyn, dnia 16 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Grzybek

Protokolant: sek. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2015 r. w O.

na rozprawie

z powództwa **J. B. (1)**

przeciwko **O. P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej O. P. na rzecz powódki J. B. (1) kwotę 38.334,86 zł (trzydzieści osiem tysięcy trzysta trzydzieści cztery złote i osiemdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem na rzecz pozwanej prawa powoływania się w toku egzekucji zasądzonego od niej świadczenia pieniężnego na ograniczenie odpowiedzialności do wartości stanu czynnego spadku po D. V., nabytego przez pozwaną z dobrodziejstwem inwentarza na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 27 marca 2012 r. (sygn. akt (...)),

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.085 zł (dwa tysiące osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w O.) tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych:

a) od powódki z zasądzonego na jej rzecz roszczenia z punktu I wyroku – kwotę 2.193,74 zł (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt trzy złote i siedemdziesiąt cztery grosze),

b) od pozwanej – kwotę 481,55 zł (czteryście osiemdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt pięć groszy).

Sygn. akt I C 538/13

UZASADNIENIE

Powódka J. B. (1) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej O. P. kwoty 167.751,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem na rzecz pozwanej prawa powoływania się w toku egzekucji zasądzonego od niej świadczenia pieniężnego na ograniczenie odpowiedzialności do wysokości nabytego majątku spadkowego po D. V.. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów

procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów.

W uzasadnieniu żądań pozwu strona powodowa podała m. in., że do dnia 27 listopada 2012 r. pozostawała właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w M. (...), gm. S.. Pozwana natomiast, jako następca prawny po zmarłym w dniu 4 maja 2011 r. D. V., zgłosiła się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego z wniosku wyżej wskazanego, a skierowanego do nieruchomości gruntowej położonej w M. (...). W dniu 27 listopada 2012r. własność przedmiotowej nieruchomości przysądzona została na rzecz pozwanej, powódka zaś żąda od niej – jako spadkobierczyni po zmarłym D. V. – zapłaty za bezumowne korzystanie z wyżej opisanej nieruchomości za okres od 2002 r. do 4 maja 2011 r. (włącznie). Zmarły bowiem zamieszkiwał w tej nieruchomości w złej wierze począwszy od 2002 r.

Na dochodzoną przez powódkę kwotę 167.751,40 zł składa się:

- a) kwota 139.693,52 zł tytułem bezumownego korzystania przez zmarłego spadkodawcę pozwanej w okresie od dnia 1 sierpnia 2003 r. do dnia 4 maja 2011 r. w wysokości po 1.500 zł miesięcznie (dług spadkowy),
- b) kwota 28.057,88 zł tytułem bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości w złej wierze po śmierci spadkodawcy w okresie od dnia 5 maja 2011 r. do dnia 26 listopada 2012 r. w wysokości po 1.500 zł miesięcznie (osobisty dług pozwanej).

Zdaniem powódki, strona pozwana pozostaje w opóźnieniu w płatności dochodzonego roszczenia od dnia 26 sierpnia 2013 r., albowiem wedle treści wezwania z dnia 6 sierpnia 2013 r. (pозwana odebrała pismo dnia 22 sierpnia 2013 r.), pozwana miała je spełnić terminie 3 dni, czego nie uczyniła. (k. 3-6 v.)

W odpowiedzi na pozew **pozwana O. P.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała m. in., że w 2000 r. D. V. przekazał powódce środki pieniężne celem nabycia nieruchomości oraz wybudowania domu na jego rzecz, jednak uczyniła ona powyższe wyłącznie dla siebie. Jak podkreśliła pozwana, po przyjeździe do Polski D. V. podjął działania zmierzające do przejęcia nieruchomości, która była finansowana z jego pieniędzy, w tym uzyskał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, na mocy którego prowadzona była egzekucja z nieruchomości powódki.

Odnosząc się do podstawy prawnej żądania, pozwana podniosła, że z uwagi na ścisły związek pomiędzy roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym, roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy wygasa przy pierwotnym nabyciu prawa przez dotychczasowego posiadacza. Tym samym, zdaniem pozwanej, roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wygasło z chwilą przysądzenia O. P. praw własności przedmiotowej nieruchomości, tj. dnia 27 listopada 2012 r. Roszczenie powódki nie przeszło na pozwaną jako nabywcę nieruchomości, gdyż jest skuteczne tylko wobec podmiotu zobowiązanego a nie każdorazowego właściciela.

Nadto pozwana podniosła, że w lipcu 2013 r. powódka skierowała do niej pismo z oświadczeniem o potrąceniu wierzytelności wynikającej z umowy najmu zawartej pomiędzy powódką a pozwaną i jej małżonkiem z wierzytelnością pozwanej wynikającą z nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w O. w sprawie o sygn. akt (...). Natomiast miesiąc później wezwała pozwaną do zapłaty wynagrodzenia powołując się na bezumowne korzystanie z nieruchomości. Jednocześnie pozwana podkreśliła, że przez ten cały czas powódka nigdy nie występowała przeciwko D. V. lub pozwanej z żądaniem wydania jej nieruchomości położonej w M.. Poza tym we wskazanym okresie powódka nie dokonywała na wspomnianą nieruchomość żadnych nakładów, w szczególności nie ponosiła ciężarów takich jak koszty dostarczenia wody, ogrzewania, czy wykończenia i utrzymania nieruchomości.

Zdaniem strony pozwanej, powódkę i D. V., a następnie pozwaną łączyła umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony. W związku z istnieniem takiej umowy, roszczenie powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest bezpodstawne. Pozwana podniosła przy tym, że nigdy nie mieszkała na stałe w spornej nieruchomości, gdyż jej centrum życiowym jest O., gdzie pracowała i miała mieszkanie.

Jednocześnie pozwana podniosła zarzut potrącenia i zarzut przedawnienia. W zakresie pierwszego z nich podniosła, że posiada w stosunku do powódki wierzytelność wynikającą z wyżej opisanego nakazu zapłaty (aktualnie w wysokości 167.089,27 zł), która nie została wyegzekwowana w toku dotychczas prowadzonego postępowania egzekucyjnego i która to zgłasza do potrącenia. Nadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 1 sierpnia 2003 r. do 29 sierpnia 2003r., a w przypadku uznania, że strony łączyła umowa najmu – zarzut przedawnienia dotyczyłby okresu sprzed 29 sierpnia 2010 r. (k. 97-110)

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2015 r. powódka, powołując się na ustalenia powołanego w sprawie biegłego E. K., dokonała rozszerzenia powództwa o kwotę 48.887 zł, tj. łącznie dochodziła kwoty 216.639 zł. W zakresie rozszerzonego powództwa J. B. (1) wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych liczonych od dnia 12 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty. (k. 1182)

Sąd ustalił, co następuje:

W 2000 r. D. V., obywatel Niemiec, podjął starania zmierzające do nabycia nieruchomości w Polsce i wybudowania na nim domu. W tym celu spieniężył swój majątek w Niemczech, a następnie przekazał powódce, która była jego narzeczoną, m. in. kwotę 178.000 zł ówczesnych marek niemieckich z adnotacją, że stanowią one środki na zakup gruntu i budowę domu.

Z uwagi na to, że D. V. nie znał języka polskiego, a nadto wciąż przebywał na terytorium Niemiec, to powódka podjęła się przeprowadzenia wszelkich czynności związanych z zakupem działki pod budowę domu, sporządzeniem projektu domu, zakupem materiałów budowlanych, zlecaniem prac budowlanych itp. Wobec powyższego powódka dysponowała wszystkimi środkami pieniężnymi przekazanymi jej przez D. V. w celu prowadzenia inwestycji. Jednocześnie nabywając przedmiotową nieruchomość, powódka wskazała siebie jako jedyne jego właściciela, co zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w O. pod numerem Kw (...).

Na przełomie miesiąca lutego i marca 2002 r., kiedy to zakończono budowę domu w znacznej części (do wykonania pozostały tylko niektóre elementy wykończenia), D. V. zamieszkał na stałe w M.. Jednak w lipcu 2002 r. doszło do sporu między narzeczonymi, w wyniku którego powódka opuściła ten dom, a D. V. stał się jedynym posiadaczem spornej nieruchomości.

Po opuszczeniu przez powódkę nieruchomości stanowiącej jej wyłączność własność, nie zawierała ona z posiadaczem nieruchomości jakiegokolwiek umowy określającej warunki korzystania przez niego z tej nieruchomości. Wyprowadzając się z domu powódka zabrała ze sobą część dokumentacji techniczno-budowlanej związanej z prowadzoną inwestycją, przez co D. V. nie był w stanie pozyskać decyzji administracyjnej w sprawie dopuszczania nieruchomości do użytkowania.

(dowód : rachunki związane z budową domu oraz jego utrzymaniem – k. 148-637; pismo Starostwa Powiatowego w O. – k. 684-685; umowa kredytu zabezpieczonego na nieruchomości wraz z tłumaczeniem – k. 700-706; umowa sprzedaży wraz z tłumaczeniem – k. 707-719; notatki - rozliczenie wraz z tłumaczeniem – k. 720-725; dokumenty dotyczące kosztów utrzymania spornej nieruchomości – k. 727-924; projekt budowlany domu wraz z decyzją o warunkach zabudowy – k. 952-954 v.; umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 23 listopada 1999 r. – k. 954 v.-956 v.; warunki przyłączenia urządzeń wraz z umową – k. 957-960; dokumentacja techniczno-budowlana domu – k. 960 v.-978 i k. 1085-1085 v.; zeznania świadka K. J. – k. 926 v.-927; zeznania świadka Ł. B. – k. 926 v.-927; zeznania świadka B. D. – k. 927 v.; zeznania świadka A. G. (1) – k. 927 v.-928; zeznania świadka Z. G. – k. 928-928 v.; zeznania

świadka A. G. (2) – k. 928 v.; zeznania świadka W. P. – k. 929; częściowo zeznania świadka I. D. – k. 929-929 v.; zeznania świadka M. B. – k. 979 v.-980 v.; zeznania świadka M. D. – k. 980 v.; zeznania świadka S. S. – k. 1064-1067; zeznania świadka D. A. – k. 1072 v.- (...); zeznania J. B. (1) w charakterze strony powodowej – k. 1073 v.- (...); zeznania O. P. w charakterze strony pozwanej – k. 1075-1076; dokumenty zgromadzone w aktach sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. o sygn. (...) – załącznik do akt niniejszej sprawy)

Pismem z dnia 18 listopada 2003 r. powódka wystosowała do D. V. pismo, w którym wezwała go do uiszczenia czynszu najmu w wysokości 4.000 zł miesięcznie, płatnego z góry do dnia 5-go każdego miesiąca, począwszy od lipca 2002 r.

(dowód : pismo powódki z dnia 18 listopada 2003 r. – k. 699)

Powołując się na okoliczność przekazania J. B. (2) środków pieniężnych w wysokości 178.000 marek niemieckich z przeznaczeniem na budowę domu, D. V. wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 418.300 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy w O. z dnia 5 marca 2004 r. zobowiązano J. B. (1) do uiszczenia na rzecz D. V. kwoty 418.300 zł wraz z odsetkami od dnia 3 lutego 2004 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 9.815zł tytułem kosztów procesu (sygn. akt (...)). Pozwana nie wniosła sprzeciwu od wyżej opisanego nakazu zapłaty.

(dowód : fotokopia nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w O. w sprawie (...) – k. 19; dokumenty zgromadzone w aktach sprawy prowadzonej przez Sąd Okręgowy w O. o sygn. (...) – załącznik do akt niniejszej sprawy)

Pismem datowanym na dzień 7 maja 2008 r. D. V. wniósł o wszczęcie egzekucji z majątku jego dłużnika J. B. (1). Przedmiotowe postępowanie egzekucyjne prowadzone było przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w O. J. G. (1) (sygn. akt (...)).

(dowód : wniosek o wszczęcie egzekucji – k. 21)

Jeszcze przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego przeciwko powódce, a mianowicie w 2006 r., D. V. zawarł związek małżeński z pozwaną O. P.. Pozwana nigdy nie wprowadziła się na stałe do spornej nieruchomości, albowiem mieszkała i pracowała na terenie O..

Na mocy umowy zawartej w dniu 7 maja 2010 r. przed notariuszem A. B. małżonkowie rozszerzyli wspólność majątkową na wierzytelność przysługującą D. V. w związku z wydanym przez Sąd Okręgowym nakazem zapłaty.

(dowód : fotokopia odpisu skróconego aktu małżeństwa – k. 27; umowa o rozszerzenie wspólności ustawowej z dnia 7 maja 2010 r. – k. 62-63; zeznania O. P. w charakterze strony pozwanej – k. 1075-1076)

W toku postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w O. (sygn. akt (...)) w sprawie egzekucji z nieruchomości należącej do powódki, zostały wyznaczone dwie licytacje nieruchomości, jednakże nie zostały skutecznie przeprowadzone z uwagi na brak zainteresowanych. W związku z powyższym wierzyciel – D. V. wyraził chęć przejęcia własności nieruchomości w trybie art. 984 k.p.c., przy czym uprawnienie to miało wejść do małżeńskiej wspólności ustawowej łączącej go z pozwaną. Na posiedzeniu jawnym z dnia 30 września 2010 r. D. V. przyznał, że zamieszkuje na terenie spornej nieruchomości od 2002 r. jako posiadacz samoistny w złej wierze.

W dniu 30 września 2010 r. Sąd Rejonowy w O. udzielił przybicia prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości M. za cenę 787.000 zł na rzecz D. V. oraz jego żony O. P., na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej.

Na powyższe postanowienie zażalenie wywiodła J. B. (1), która przyznała, że wierzyciel dobrowolnie przekazał jej pieniądze na budowę spornego domu, niemniej ona przyczyniła się do jego wybudowania poprzez dokonany nakład pracy i zaangażowania.

Wyżej wskazane postanowienie zostało uchylone przez Sąd Okręgowy w O. (sygn. akt (...)), a po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w O. dnia 11 kwietnia 2011 r. udzielił przybicia prawa własności spornej nieruchomości na rzecz D. V. i pozwanej.

W toku przedmiotowego postępowania w dniu 24 maja 2011 r. zmarł D. V.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w O. z dnia 27 marca 2012 r. twierdzono, że spadek po D. V. na podstawie testament własnoręcznego z dobrodziejstwem inwentarza uzyskała żona O. P. (sygn. akt (...)). W tym stanie rzeczy postępowanie w sprawie egzekucji z nieruchomości podjęte zostało z udziałem O. P..

W dniu 27 listopada 2012 r. prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości M., gmina S., stanowiącej działkę o numerze (...), Sąd Rejonowy w O. przysądził na rzecz O. P., za cenę 787.000 zł, która do kwoty 72.259,25 zł została uiszczona gotówką, natomiast pozostała część, tj. do kwoty 714.740,75 zł została pokryta poprzez zaliczenie na jej poczet części wierzytelności nabywczyni objętej tytułem wykonawczym w postaci opatrzonego klauzulą wykonalności nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w O. z dnia 5 marca 2004 r., sygn. akt (...), przy czym kwota 435.399 zł została pokryta z należności z tytułu odsetek ustawowych liczonych od dnia 3 lutego 2004 r. do dnia 26 czerwca 2012 r., zaś kwota 279.341,75 zł została pokryta z należności głównej.

(dowód : wniosek D. V. z dnia 12 kwietnia 2010 r. – k. 51; protokół z posiedzenia toczącego się przed Sądem Rejonowym w O. w dniu 30 września 2010 r. – k. 91-92; postanowienie o przybicu z dnia 30 września 2010 r. – k. 93; zażalenie powódki z dnia 6 października 2010 r. – k. 94-95; postanowienie Sądu Okręgowego w O. z dnia 30 grudnia 2010 r. – k. 123-125; postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 11 kwietnia 2011 r. – k. 149; postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 29 maja 2012 r. – k. 175; postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 27 listopada 2012 r. – k. 197-198 v. akt Sądu Rejonowego w O. prowadzonych pod sygn. (...), a następnie (...) – załącznik do akt niniejszej sprawy; fotokopia odpisu skróconego aktu zgonu – k. 17; fotokopia postanowienia Sądu Rejonowego w O. wydanego w sprawie (...) – k. 18; dokumenty zgromadzone w katach sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O. o sygn. (...))

Po uwzględnieniu powyższego zaległość powódki w stosunku do pozwanej na dzień 19 lutego 2014 r. wynosiła: 138.958,25 zł tytułem należności głównej, odsetki liczone do tego dnia – 30.141,36 zł, 9.815 zł – koszty procesu, kwota 928,48 zł – koszty zastępstwa adwokackiego w egzekucji, 3.575,54 zł – wydatki gotówkowe w egzekucji. Natomiast na dzień 26 sierpnia 2013 r. zaległość ta odpowiadała łącznej kwocie 178.304,14 zł: 138.958,25 zł tytułem należności głównej, odsetki liczone do tego dnia – 21.381,28 zł, 9.815 zł – koszty procesu, 4.500 zł – koszty zastępstwa procesowego w egzekucji, 3.649,61 zł – wydatki gotówkowe.

(dowód : postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 27 listopada 2012 r. – k. 20; informacje o stanie zaległości w sprawie – k. 658 i k. 1179; zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego i zajęciu wierzytelności – k. 689-691)

Dnia 1 lipca 2013 r. powódka złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej od D. V. oraz pozwanej wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości położonej w miejscowości (...), za okres od sierpnia 2002 r. do dnia 27 listopada 2012 r., w łącznej kwocie 270.000 zł, z wierzytelnością, jaka wynika z nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w O. (sygn. akt (...)). Jak wskazała powódka, w wyniku dokonanego potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, co oznacza, że do zapłaty na jej rzecz pozostała kwota 148.300 zł.

(dowód : oświadczenie powódki o potrąceniu z dnia 1 lipca 2013 r. – k. 111)

Wezwaniem z dnia 6 sierpnia 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty na jej rzecz kwoty 226.000 zł w terminie 3 dni od daty odbioru tego pisma wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia. Przedmiotowe pismo powódka odebrała w dniu 22 sierpnia 2013 r.

W odpowiedzi na powyższe pozwana nie wyraziła zgody na zapłatę wyżej wskazanej kwoty, uznając przedmiotowe roszczenie za całkowicie bezzasadne.

(dowód : wezwanie z dnia 6 sierpnia 2013 r. wraz z dowodem odbioru – k. 23-25; pismo pozwanej z dnia 23 sierpnia 2013 r. – k. 26)

Wysokość miesięcznego czynszu dzierżawy spornej nieruchomości za okres od dnia 1 sierpnia 2003 r. do 26 listopada 2012 r., z zastrzeżeniem stanu przejmowanej przez D. V. (pозwanej) nieruchomości oraz przy przyjęciu, że nieruchomość ta do chwili obecnej nie została dopuszczona do użytkowania, odpowiadałaby kwocie 2.000 zł.

(dowód : opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomościami – k. 1118-1139)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Żądania pozwu zasługiwały na uwzględnienie jedynie w części.

Przedmiotem sporu między stronami była kwestia zasadności żądania przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postaci domu w M., którego była właścicielką do 2012 r., a w którym to począwszy od 2002 r. zamieszkiwał bez tytułu prawnego – zdaniem powódki – mąż pozwanej (D. V.), a następnie sama pozwana. W ocenie pozwanej po jej stronie nie istnieje obowiązek zapłaty wspomnianego wynagrodzenia, niezależnie jednak od powyższego podniosła ona zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem żądania i potrącenia przysługującej jej wierzytelności.

Na wstępie zaznaczyć należy, że strony pozostawały zgodne co do tego, iż powódka zarządzała szeroko rozumianym procesem budowlanym na nieruchomości w M., w tym dysponowała środkami pieniężnymi przekazanymi jej na ten cel przez jej ówczesnego narzeczonego D. V.. Nie była przy tym kwestionowana okoliczność, iż prawo własności przedmiotowej nieruchomości posiadała powódka, którego została pozbawiona dopiero w 2012 r. na skutek przejścia własności przez pozwaną w toku egzekucji skierowanej przeciwko powódce. Mimo powyższego od lipca 2002 r. powódka nie zamieszkiwała na terenie spornej nieruchomości, gdyż zajmował ją D. V., zaś w późniejszym czasie także pozwana.

Od razu podkreślenia wymaga, że w toku postępowania strony podnosiły szereg zarzutów i twierdzeń, które de facto nie miały żadnego znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Z uwagi na określone przez stronę powodową granice żądania pozwu, przy jednoczesnym uwzględnieniu przedmiotu podniesionego zarzutu potrącenia, Sąd nie był władny do rozważania zasadności takich kwestii spornych jak np. ewentualne nakłady czynione przez powódkę na spornej nieruchomości, w zakresie których powódka nie skonstruowała żądania pozwu. Bez znaczenia zatem dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały takie okoliczności jak ilość środków pieniężnych przekazywanych przez powódkę na budowę domu (w tym likwidowanie książeczek mieszkaniowych członków jej rodziny).

Uwzględniając wyżej opisane okoliczności, w pierwszej kolejności, należało dokonać oceny, czy po stronie D. V. oraz pozwanej istniał jakikolwiek tytuł prawny do korzystania ze spornej nieruchomości. W przypadku bowiem ustalenia, że strony łączył stosunek zobowiązaniowy, a więc konkretny tytuł prawny, brak byłoby podstaw do uwzględnienia żądania zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W toku niniejszego procesu strona pozwana podnosiła, że między D. V. a powódką doszło do zawarcia umowy użyczenia, względnie umowy najmu. Na poparcie swych twierdzeń pozwana powoływała się na treść pisma powódki z dnia 1 lipca 2013 r., w którym to złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej w stosunku do pozwanej i jej męża wierzytelności z tytułu nieuiszczonego czynszu najmu w łącznej kwocie 270.000 zł.

Odnosząc się do powyższego, podkreślenia wymaga, iż powódka rzeczywiście skierowała do D. V. pismo datowane na dzień 18 listopada 2003 r., w którym to wezwała go do uiszczenia czynszu najmu w wysokości 4.000 zł miesięcznie, płatnego z góry do dnia 5-go każdego miesiąca, począwszy od lipca 2002 r. Niemniej samo skonstruowanie żądania zapłaty czynszu najmu w żadnej mierze nie może automatycznie świadczyć o zawarciu takiej umowy, a jedynie o złożeniu przez powódkę swoistego rodzaju propozycji nawiązania stosunku zobowiązaniowego (oferta). Nie ulega bowiem wątpliwości, że umowa najmu jest umową wzajemną, gdyż w jej ramach wynajmujący zobowiązuje się oddać

najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.).

W kontekście powyższego podkreślenia wymaga, że oświadczenie woli stanowi ujawniony, uzewnętrznlony zamiar wywołania określonych skutków prawnych (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 1964 r., III CR 27/64, OSN 1965, poz. 45). Oczywiście jest, że wola osoby dokonywającej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, która ujawnia jej wolę, także w sposób dorozumiany (per facta concludentia). Jednak warunkiem jest, aby takie ujawnienie woli odbyło się w sposób niebudzący wątpliwości, że jego celem jest dokonanie określonej czynności prawnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2014 r., I ACA 62/14, Lex nr 1466939). Nadto przepis art. 60 k.c. przez pojęcie czynności prawnej dokonanej per facta concludentia rozumie jedynie formę (sposób) wyrażenia oświadczenia woli, którego treść jest niewątpliwa, nie uzasadnia natomiast przypisania czynnościom prawnym treści, jakie nie wynikają ani z nich, ani z ustawy, ani z zasad współżycia społecznego czy ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.).

Uwzględniając powyższe należało dojść do wniosku, że w toku postępowania nie ujawniono takiego zachowania D. V., które wskazywałoby na wyrażenie przez niego woli zawarcia jakiegokolwiek stosunku obligacyjnego z powódką. Wręcz przeciwnie, z zeznań pozwanej oraz świadków niezbicie wynika, że D. V. czuł się oszukany przez powódkę, która nie przeniosła na niego prawa własności nieruchomości mimo, że zakup nieruchomości i budowa domu została dokonana z przekazanych przez niego środków pieniężnych, jeśli nie w całości, to przynajmniej w znacznej części. Z tego względu D. V. nie dość, że nigdy nie wyraził zgody na zawarcie umowy z powódką, to jeszcze podjął kilkuletnią walkę o „odzyskanie” własności nieruchomości. Wyrazem stosunku wyżej wskazanego do kwestii własności domu jest treść testamentu własnoręcznego z dnia 20 marca 2011 r., w którym nakazał pozwanej – swojej żonie, aby w jego imieniu nadał walczyła o własność spornej nieruchomości (k. 95 akt Sądu Rejonowego O. o sygn. (...)).

Mając powyższe na względzie nie sposób podzielić poglądu strony pozwanej, jakoby strony łączył jakikolwiek stosunek zobowiązaniowy, albowiem ani D. V., ani pozwana nie złożyli powódce stosownego oświadczenia woli (także w sposób dorozumiany). Jak już wyżej sygnalizowano, na ustalenia powyższe nie mogą mieć wpływu treści pism powódki, w którym to powoływała się na istniejącą po jej stronie wierzytelność z tytułu umowy najmu, w szczególności złożone przez nią oświadczenie o potrąceniu. W tym zakresie rację ma pełnomocnik powódki, który wskazuje, że przedmiotowe oświadczenie powódki z dnia 1 lipca 2013r. jest bezskuteczne, gdyż nie przysługiwała jej wierzytelność z tytułu zapłaty czynszu najmu. Dodatkowo zauważyć należy, że nawet gdyby przyjąć, że powódka błędnie nazwała swoją wierzytelność jako czynsz najmu (zamiast wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości), to i tak sporna pozostaje kwestia nie tylko jej wysokości, ale przede wszystkim wymagalności (o kwestii wymagalności roszczenia w kontekście potrącenia będzie jeszcze mowa poniżej).

Podsumowując, w ocenie Sądu strony nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy, albowiem nie złożyły one zgodnych oświadczeń woli skutkujących zawarciem określonej umowy tym bardziej, że okoliczności takiej nie potwierdziła nawet sama zeznająca w sprawie pozwana (por. k. 1075 v.). Wobec powyższego oświadczenie powódki z dnia 1 lipca 2013 r. nie mogło mieć wpływu na wynik postępowania, poza tym w toku procesu pozwana złożyła wniosek o wszczęcie egzekucji skierowanej do majątku powódki. Podstawą przedmiotowego postępowania egzekucyjnego jest wierzytelność pozwanej wynikająca z nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w O. o sygn. akt (...), który nota bene został wskazany przez powódkę jako wierzytelność do potrącenia. W powyższym zakresie stanowisko pozwanej jest wewnętrznie sprzeczne, z jednej bowiem strony powołuje się na treść oświadczenia powódki z dnia 1 lipca 2013 r., co pozwala domniemywać, że traktuje je jako oświadczenie skutecznie złożone, z drugiej zaś strony składa wniosek o kontynuowanie postępowania egzekucyjnego w zakresie objętym rzekomym potrąceniem.

Podobnie niekonsekwentne stanowisko w sprawie przedstawiła strona powodowa, która w lipcu 2013 r. dokonuje wspomnianego potrącenia wierzytelności, a następnie miesiąc później, tym razem już działając przez swojego pełnomocnika, wezwała pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Takie niezdecydowanie stron sporu potwierdza jedynie, że w rzeczywistości nie doszło między nimi do złożenia zgodnych oświadczeń woli w przedmiocie zawarcia umowy.

Konsekwencją przyjęcia, że strony nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy jest konieczność badania, czy powódce należy się wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z należącej do niej nieruchomości w okresie od dnia 1 sierpnia 2003 r. do dnia 26 listopada 2012 r., z tym że żądanie zakres do dnia 4 maja 2011 r. stanowi – w ocenie powódki – dług spadkowy po D. V..

W świetle treści art. 224 k.c. – 225 k.c., dla oceny zasadności żądania uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, najistotniejsze jest dokonanie ustalenia charakteru jej posiadania. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest bowiem obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, ani za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, do czasu, kiedy dowie się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 1 i 2 k.c.). Natomiast posiadacz w złej wierze ma takie same obowiązki jak posiadacz samoistny w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, w tym musi uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 225 k.c.).

Na tle niniejszej sprawy niekwestionowanym było, że D. V., a następnie pozwana, byli w posiadaniu spornej nieruchomości jako posiadacze samoistni, albowiem sprawowali nad nią władzę w takim samym zakresie, jak czyni to właściciel, w tym podejmowali decyzję o pracach remontowych czy jej przeznaczeniu. Mimo, że pozwana nigdy nie wprowadziła się do spornej nieruchomości, to jednak okoliczność ta nie może mieć wpływu na dokonaną ocenę charakteru posiadania nieruchomości. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest bowiem niezależne od jakichkolwiek okoliczności ubocznych w tym znaczeniu, że można go dochodzić bez względu na to, czy posiadacz nie korzystając sam z rzeczy poniósł z tego powodu jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 13 marca 2014 r., I ACa 640/13, Lex nr 1458963). Skoro do ustalenia istnienia posiadania samoistnego nie jest konieczne fizyczne i stałe korzystanie z rzeczy (takiego obowiązku nie posiada także właściciel rzeczy), to pozwaną i jej poprzednika prawnego (męża) – jako faktycznie wyłącznych dysponentów sporną rzeczą – uznać należy za posiadaczy samoistnych. Niesprzeczne jest przy tym, że po wyprowadzeniu się ze spornej nieruchomości, powódka nie uczestniczyła w żaden sposób w podejmowaniu decyzji odnośnie domu, nie podjęła także prób odzyskania faktycznego władztwa nad nieruchomością.

Jednocześnie brak jest podstaw do przyjęcia, że D. V. lub jego małżonka pozostawali w posiadaniu tej nieruchomości jako posiadacze w dobrej wierze. Oczywistym jest bowiem, na tle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, że co najmniej od 2002 r. D. V. miał świadomość tego, iż formalnie nie jest właścicielem nieruchomości. Z powyższego względu zresztą pozwana i jej małżonek podjęli próby „odzyskania” własności działki i posadowionego na nim domu.

Mając powyższe na uwadze uznać należało, że co do zasady powódce, jako właścicielce nieruchomości zajmowanej bez tytułu prawnego przez D. V. i jego małżonkę (ta ostatnia od 2006 r.), przysługiwało roszczenie, o którym mowa w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. W tym stanie rzeczy odnieść się należało do argumentacji strony pozwanej, wedle którego przysługujące powódce roszczenia uzupełniające wygasły z chwilą przysądzenia na rzecz pozwanej prawa własności spornej nieruchomości, tj. dnia 27 listopada 2012 r. Pozwana uzyskała bowiem tytuł prawny do korzystania z nieruchomości J. B. (1), która jednocześnie – zdaniem pełnomocnika pozwanej – utraciła możliwość wytoczenia powództwa windykacyjnego lub negatoryjnego i tym samym utraciła roszczenia uzupełniające względem pozwanej.

W ocenie Sądu stanowisko pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie, a powoływane przez nią stanowiska przedstawicieli judykatury odnoszą się do odmiennych stanów faktycznych. Prawdą jest, że roszczenia uzupełniające, do których to zalicza się żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, są powiązane z roszczeniem windykacyjnym lub negatoryjnym. Roszczenie windykacyjne chroni bowiem właściciela w razie pozbawienia go faktycznego władztwa nad rzeczą, zaś roszczenia uzupełniające mają na celu zrekompensowanie mu pomniejszonej wartości rzeczy lub innych naruszonych interesów. Niemniej powiązanie roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym nie ma charakteru bezwzględnego, poza tym mogą być one dochodzone odrębnie. Z powyższych względów dopuszcza się możliwość, żeby roszczenia uzupełniające stanowiły samoistny przedmiot obrotu poprzez chociażby zbycie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy lub pożytków na czas określony bez przenoszenia własności rzeczy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r. III CZP 36/13; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1967r., II KKN 57/96, OSNCP 1967, nr 6 -7, poz. 92 i z dnia 14 lutego 1967r., I CR 443/66,

OSNCP 1967, Nr 9, poz. 163 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, Nr 12, poz. 149).

Z powyższych względów przedstawiciele judykatury i orzecznictwa stanęli na stanowisku, że utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało. Zdaniem Sądu Najwyższego przesądza to argument, że jednym z roszczeń uzupełniających jest możliwość żądania odszkodowania za utratę rzeczy, które przysługiwać może dopiero wtedy, gdy ani prawo własności ani roszczenie windykacyjne nie wchodzi w rachubę. Ponadto, także z art. 229 § 1 k.c. wynika, że gdy właścicielowi rzecz została zwrócona i w rezultacie nie przysługuje mu już roszczenie windykacyjne przeciwko byłemu posiadaczowi rzeczy, to nie jest wyłączona możliwość żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W konsekwencji zawarte w tym przepisie pojęcie „zwrotu rzeczy” w przypadku roszczenia negatoryjnego może być interpretowane jako chwila zaprzestania naruszeń (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r. III CZP 36/13 LEX nr 1350223).

Co więcej, w pewnych sytuacjach - ze względu na obligacyjny charakter roszczeń uzupełniających - może dojść do rozejścia się legitymacji biernej związanej z dochodzeniem tych roszczeń z legitymacją związaną z dochodzeniem roszczenia o wydanie rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06, Lex nr 339717). Jeżeli w czasie, kiedy właściciel był pozbawiony władztwa nad rzeczą, zmieniali się posiadacze rzeczy, właściciel może dochodzić roszczenia windykacyjnego wraz z roszczeniami uzupełniającymi od ostatniego posiadacza, ale tylko za okres posiadania przez niego rzeczy. Nie wyklucza to jednak dochodzenia przez właściciela tych roszczeń za wcześniejsze okresy, po wytoczeniu powództwa windykacyjnego przeciwko ostatniemu posiadaczowi, od uprzednich posiadaczy, przeciwko którym nie skieruje już przecież żądania wydania rzeczy. W takiej sytuacji przyjęcie tezy o nierozdzielalnym związku roszczenia windykacyjnego z roszczeniami uzupełniającymi pozbawiałoby właściciela możliwości dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do niego rzeczy, co z całą pewnością stanowiłoby naruszenie jego uprawnień właścicielskich.

Nadto mogą zdarzyć się przypadki, kiedy to roszczenia uzupełniające nie będą miały charakteru ubocznego w stosunku do roszczeń windykacyjnych, lecz będą roszczeniami de facto zastępującymi roszczenie o wydanie rzeczy. Z taką sytuacją mamy do czynienia, kiedy rzecz uległa zniszczeniu lub dochodzi do nabycia jej własności przez osobę trzecią, a więc gdy dotychczasowy właściciel traci prawo własności i tym samym roszczenie windykacyjne. Wtedy też, ze względu na zastępczy charakter roszczeń uzupełniających w stosunku do roszczenia windykacyjnego, przysługuje ono temu, kto w chwili utraty rzeczy był jej właścicielem, wobec tego, kto w tej chwili był jej posiadaczem. Konsekwencją takiego zastępczego charakteru roszczenia uzupełniającego jest też niestosowanie art. 229 § 1 k.c. w zakresie regulacji instytucji przedawnienia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012/10/93).

Wyżej zaprezentowany przypadek, w którym roszczenia uzupełniające mają charakter zastępczy względem roszczenia windykacyjnego, odnosi się do realiów niniejszej sprawy. W rezultacie przyjąć należało, że na skutek przejęcia przez pozwaną własności spornej nieruchomości, doszło do wygaśnięcia po stronie powódki roszczenia windykacyjnego, niemniej nie oznacza to niemożności żądania od dotychczasowego posiadacza rzeczy uiszczenia zaległego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Natomiast do przypadku, na który to powoływał się pełnomocnik pozwanej, czyli do wygaśnięcia roszczeń uzupełniających, może dojść jedynie wtedy, gdy samo roszczenie windykacyjne staje się bezzasadne ze względu na nabycie przez posiadacza prawa własności rzeczy z mocy ustawy, w szczególności na skutek zasiedzenia. Funkcja zasiedzenia, jako pierwotnego sposobu nabycia własności, sprzeciwia się bowiem przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem (uprawnionym z innego prawa rzeczowego), wszelkich innych roszczeń, u których podstaw leży prawo własności, w tym nawet roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości za okres poprzedzający datę zasiedzenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2013 r., V CSK 320/12, Lex nr 1391372 zawiera uwagi na temat zakresu stosowania orzecznictwa dotyczącego wygaśnięcia roszczeń uzupełniających: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. akt III CZP 7/11, OSP 2012, Nr 10, poz. 93 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, Nr 4, poz. 64).

Do wyżej opisanych wyjątkowych sytuacji nie można zaliczyć przejęcia własności nieruchomości na podstawie art. 984 k.p.c., albowiem do powstania uprawnień właścicielskich po stronie dotychczasowego posiadacza nie dochodzi w sposób pierwotny ani też na mocy ustawy, a więc w sposób praktycznie niezależny od działań podjętych przez strony. Wierzyciel, który wyraził wolę przejęcia własności nieruchomości, po zakończeniu bezskutecznych licytacji prowadzonych w toku egzekucji z danej nieruchomości, obowiązany jest złożyć wniosek o przejęcie rzeczy, a także ewentualnie – złożyć rękojmię. Nie ulega zatem wątpliwości, że do przeniesienia własności dochodzi dopiero po podjęciu przez wierzyciela (tu: D. V.) szeregu działań, przede wszystkim zaś wyrażania chęci przejęcia takiej nieruchomości.

Uwzględniając powyższe Sąd doszedł do przekonania, że stanowisko strony pozwanej jest niesłuszne na tle okoliczności przedmiotowej sprawy, w związku z czym roszczenia uzupełniające istniejące po stronie powodowej nie wygasły. W świetle wyżej zaprezentowanych okoliczności pozwana obowiązana była do uiszczenia na rzecz dotychczasowej właścicielki nieruchomości – J. B. (1) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej rzeczy. Słusznie przy tym wskazuje powódka, że należne jej świadczenie stanowi z jednej strony dług osobisty pozwanej (od dnia 5 maja 2011 r. do dnia 26 listopada 2012 r.), z drugiej zaś dług pozwanej wynikający z dziedziczenia po zmarłym mężu D. V.. Istotne jest przy tym, że strona pozwana nie kwestionowała swojej odpowiedzialności wynikającej z faktu pozostawiania spadkobiercą.

Na omawiane wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy), przy czym oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680). W tej sytuacji koniecznym stało się ustalenie wysokości należnego powódce wynagrodzenia, w związku z czym Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomościami celem ustalenia wysokości miesięcznego czynszu dzierżawy spornej nieruchomości za okres od dnia 1 sierpnia 2003 r. do 26 listopada 2012 r., z zastrzeżeniem stanu przejmowanej przez D. V. (pозwanej) nieruchomości oraz przy przyjęciu, że nieruchomość ta do chwili obecnej nie została dopuszczona do użytkowania. Po dokonaniu szczegółowej analizy stanu technicznego nieruchomości, w szczególności budynku mieszkalnego (ocenianego jako bardzo dobry), przy uwzględnieniu bardzo atrakcyjnego jej położenia (bliskość jeziora), biegła ustaliła, że miesięczna wysokość czynszu dzierżawy nieruchomości w wyżej wskazanym okresie kształtowałaby się na poziomie 2.000 zł miesięcznie.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że sporządzona opinia biegłego cechowała się jasnością i rzetelnością, w związku z czym zasługiwała na uwzględnienie w całej rozciągłości. Istotne jest także, że żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń do opinii biegłego, co pozwala uznać, iż ustalona w opinii miesięczna stawka dzierżawy nieruchomości, a tym samym wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, stanowi wartość bezsporną między stronami.

W dalszej kolejności rozważyć należało, za jaki okres powódce należy się wynagrodzenie za korzystanie z jej nieruchomości bez tytułu prawnego, którego posiadanie utraciła jeszcze w 2002 r. Jak już wcześniej wskazywano, powódka zgłosiła żądanie uiszczenia spornego wynagrodzenia za okres od dnia 1 sierpnia 2003 r. do dnia 26 listopada 2012 r. w wysokości po 1.500 zł miesięcznie, tj. łącznie 167.751,40 zł. Następnie po sporządzeniu opinii przez powołanego w sprawie biegłego strona powodowa dokonała rozszerzenia powództwa poprzez podwyższenie żądania zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z kwoty 1.500 zł do ustalonej przez biegłego kwoty 2.000 zł.

Odnosząc się do czasookresu, za jaki powódce należy wynagrodzenia, zauważyć trzeba, że podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń za okres od 1 sierpnia 2003 r. do dnia 29 sierpnia 2003 r. jest słuszny.

W kontekście powyższego bezspornym między stronami pozostawało, że roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przedawniało się wedle zasad ogólnych, tj. po 10 latach. Jednak w obronie przed podniesionym zarzutem przedawnienia pełnomocnik powódki podniósł, że wynagrodzenie za korzystanie z

rzeczy należy się właścicielowi za cały okres bezumownego korzystania przy przyjęciu miesięcznego okresu płatności, a to dlatego że wspomniane wynagrodzenie ma cechę świadczenia okresowego (płatnego na koniec miesiąca).

W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę wyżej zaprezentowane stanowisko powódki jest niezasadne, ponieważ wynagrodzenie za bezumowne

korzystanie z nieruchomości nie jest świadczeniem okresowym (takim jak czynsz wynikający z umowy najmu czy renta) i należy się za cały określony czasookres korzystania z cudzej własności. W rezultacie wspomniane wynagrodzenie można dochodzić tylko za miniony czas bezumownego korzystania, a okresy miesięczne, kwartalne czy roczne są stosowane wyłącznie do obliczenia wysokości tego wynagrodzenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 sierpnia 2014 r., I ACa 366/14, Lex nr 1506139).

Skoro niniejsza sprawa została wszczęta dnia 30 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego), to rację ma pozwana, że sporne wynagrodzenie za bezumowne korzystania z rzeczy należne za okres 1-29 sierpnia 2003 r. uległo przedawnieniu. Kończąc rozważania w omawianym zakresie wskazać jedynie należy, że ewentualne uwzględnienie wyżej opisanego stanowiska powódki, wedle którego sporne wynagrodzenie ma charakter świadczenia okresowego, musiałoby oznaczać przyjęcie 3-letniego (zamiast 10-letniego) okresu przedawnienia, co z całą pewnością byłoby niekorzystnym rozwiązaniem dla strony powodowej (oczywiście przy jednoczesnym złożeniu przez pozwaną zarzutu przedawnienia odpowiadającego powyższym twierdzeniom).

Uwzględniając powyższe Sąd przyjął, że powódce należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze stanowiącej jej własność nieruchomości za okres od 30 sierpnia 2003 r. do dnia 26 listopada 2012 r. (dzień przed dniem przysądzenia własności nieruchomości na rzecz pozwanej), a więc za okres 110 miesięcy i 28 dni. Przyjmując, że miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości odpowiadało kwocie 2.000 zł, co daje średnio 66 zł za jeden dzień ($2.000 \text{ zł} : 30 \text{ dni} = 66 \text{ zł}$), to łączna kwota wynagrodzenia za wyżej wskazany okres odpowiadałaby kwocie 221.848 zł ($110 \text{ miesięcy} \times 2.000 \text{ zł}$ oraz $28 \text{ dni} \times 66 \text{ zł}$).

W tym miejscu wskazać należy, że dnia 12 czerwca 2015 r. powódka dokonała rozszerzenia żądań pozwu o kwotę 48.887 zł (łącznie zatem dochodziła kwoty 216.639 zł), nie wskazując jednak sposobu wyliczenia wyżej wskazanej wartości. W tym stanie rzeczy Sąd, jako ograniczony żądaniami pozwu na mocy art. 321 § 1 k.p.c., uwzględnił roszczenie powódki o wypłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przysługującej jej nieruchomości za wyżej wskazany okres w łącznej kwocie **216.639 zł**.

Jednocześnie powódce należałyby się od wyżej wskazanej kwoty odsetki ustawowe liczone począwszy od dnia 26 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty. Nie ulega bowiem wątpliwości, że omawiane roszczenie ma charakter nieterminowy, co oznacza, iż dopiero po skierowaniu do pozwanej wezwania do zapłaty wspomnianego wynagrodzenia, możliwym staje się naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie w jego płatności (art. 455 k.c.). Skoro powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty łącznej kwoty 226.000 zł dopiero pismem datowany na dzień 6 sierpnia 2013 r. (w terminie 3 dni od dnia doręczenia tego pisma), doręczonym pozwanej dnia 22 sierpnia 2013 r., to początek biegu odsetek ustawowych należałoby określić na dzień 26 sierpnia 2013 r. Pamiętać jednak należy, że w toku niniejszego postępowania powódka w sposób odmienny ukształtowała żądanie zapłaty odsetek ustawowych, albowiem wniosła o zasądzenie ich od kwoty 167.751,40 zł od dnia 26 sierpnia 2013 r. od dnia zapłaty oraz od kwoty 48.887 zł - od dnia 12 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty.

W tym miejscu koniecznym stało się rozpoznanie kolejnego zarzutu podniesionego przez stronę pozwaną, a mianowicie zarzutu potrącenia wierzytelności powódki z wierzytelnością pozwanej wynikającej z tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w O. z dnia 5 marca 2004 r. o sygn. akt (...). Zauważyć należy, że wierzytelność wynikająca z wyżej opisanego nakazu zapłaty wchodziła w skład wspólności majątkowej pozwanej i D. V..

Jak już wcześniej wskazywano, dnia 1 lipca 2013 r. powódka złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługującej jej rzekomo z tytułu umowy najmu przedmiotowej nieruchomości z wierzytelności przysługującej

w stosunku do niej od pozwanej i D. V. (k. 111). Powołując się na wcześniej poczynione rozważania dotyczące braku podstaw do uznania, że strony zawarły jakikolwiek stosunek zobowiązaniowy, sama powódka wskazała, że omawiane oświadczenie jest nieskuteczne. W ocenie Sądu jednak istotniejsza jest okoliczność faktycznej niemożności przedstawienia wierzytelności powódki do potrącenia z wierzytelnością strony pozwanej.

Zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym, przy czym w skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Chociaż z art. 498 k.c. można by wynosić, że przesłankę wymagalności odnosi się do obu wierzytelności, to powszechnie przyjmuje się, że tylko wierzytelność potrącającego, czyli strony aktywnej, powinna być wymagalna. Potrącenie jest bowiem równoznaczne z przymusowym zaspokojeniem wierzytelności przysługującej osobie, która składa oświadczenie woli, a egzekucja wierzytelności niewymagalnej nie może być prowadzona. W rezultacie potrącenie z wierzytelnością jeszcze niewymagalną jest dopuszczalne, wystarczy bowiem by wobec potrącającego istniała oraz by świadczenie mogło być spełnione. Dłużnik nie może więc sprzeciwić się ściąganiu wymagalnego długu powołując się na to, że jego wierzytelność wzajemna wobec wierzyciela egzekwowanego jest jeszcze niewymagalna (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2005 r., III CK 90/05, Lex nr 187036).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy, przypomnieć należy, że wierzytelność powódki stała się wymagalna dopiero z dniem 26 sierpnia 2013 r. (por. uzasadnienie w części dotyczącej odsetek). Wymagalność jest bowiem stanem, w którym wierzyciel uzyskuje możliwość żądania zaspokojenia, a dłużnik zostaje obciążony obowiązkiem spełnienia świadczenia. Roszczenie powódki, wobec braku wcześniejszego skutecznego wyznaczenia pozwanej terminu do spełnienia świadczenia (w zakresie jej długu własnego i długu jako następcy prawnego D. V.), stało się zatem wymagalne dopiero od dnia 26 sierpnia 2013 r. i dopiero od tego dnia posiadała ona uprawnienie do ewentualnego złożenia pozwanej oświadczenia o dokonany potrąceniu.

W tym stanie rzeczy oświadczenie powódki z dnia 1 lipca 2013 r. nie mogło wywołać żadnych skutków prawnych z punktu widzenia art. 498 k.c. Jednocześnie strona powodowa nie kwestionowała skuteczności podniesionego w odpowiedzi na pozew zarzutu potrącenia (k. 1183), w tym istnienia wierzytelności pozwanej względem J. B. (1) wynikającej z treści nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w O. z dnia 5 marca 2004 r. (sygn. akt (...)).

Pamiętać jednak należy, że oświadczenie o dokonaniu potrącenia ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.). Omawiany przepis odnosi powstanie skutków potrącenia do chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe, czyli kiedy doszło do powstania stanu potrącalności obu wierzytelności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r., III CK 152/02, Legalis nr 66473). W razie późniejszego niż w chwili powstania stanu potrącalności (tu: 26 sierpnia 2013 r.) złożenie oświadczenia o potrąceniu (tu: w odpowiedzi na pozew z dnia 2 grudnia 2013 r.), z mocy prawa następują takie skutki prawne, jakby oświadczenie o potrąceniu zostało złożone przez uprawnionego w stosunku do tego wierzyciela w chwili powstania stanu potrącalności. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2014 r. (V CSK 242/13, Legali nr 1002394) umorzenie wierzytelności będących przedmiotem potrącenia powoduje wygaśnięcie praw akcesoryjnych wobec tych wierzytelności, albowiem w świetle art. 499 k.c. od dnia powstania stanu potrącalności, za niebyłe uznać należy te skutki prawne, które wynikały z założenia istnienia wierzytelności, następnie umorzonych wskutek potrącenia. Powyższe uwagi dotyczą przede wszystkim naliczanych odsetek za opóźnienie lub zwłokę za okres po dniu powstania stanu potrącalności od tej części każdej z wierzytelności wzajemnych, które uległy z tą chwilą umorzeniu. Oczywiście jest przy tym, że skutek ten nie dotyczy tych odsetek od obu umorzonych wierzytelności należnych do chwili powstania stanu potrącalności. Jednocześnie dłużnik umorzonej przez potrącenie wierzytelności, który zapłacił odsetki za opóźnienie lub odszkodowanie za zwłokę, będzie się mógł domagać zwrotu zapłaconej sumy na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że wedle informacji uzyskanych w toku postępowania od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w O. J. G. (2), zaległość powódki względem pozwanej wraz ze świadczeniami ubocznymi –

na dzień 26 sierpnia 2013 r. - opiewała na kwotę 178.304,14 zł. Powyższe oznacza, że wierzytelność pozwanej, jako strony aktywnej składającej oświadczenie woli o dokonaniu potrącenia, jest niższe od wierzytelności powódki.

W rezultacie, w świetle treści art. 498 § 2 k.c., wskutek potrącenia dokonanego przez pozwaną doszło do wzajemnego umorzenia obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej, tj. do kwoty 38.334,86 zł (216.639 zł – 178.304,14 zł). Jednocześnie powódce nie należą się żadne odsetki ustawowe w zakresie wierzytelności objętej potrąceniem, skutkiem bowiem retroaktywności omawianego oświadczenia pozwanej, zawartego w odpowiedzi na pozew, jest powstanie stanu, w którym pozwana nigdy nie pozostawała w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia na rzecz powódki co do kwoty 178.304,14 zł (ewentualne odsetki za opóźnienie powinny być liczone od dnia wymagalności i tym samym stanu potrącalności wierzytelności). Z tych samych względów pozwana utraciła swoje uprawnienie do żądania od powódki zapłaty roszczeń akcesoryjnych (odsetek ustawowych) za należne jej świadczenie objęte potrąceniem począwszy od dnia 26 sierpnia 2013 r.

Tym samym żądanie powódki okazałoby się być zasadne jedynie w zakresie rozszerzonego powództwa. Przy przyjęciu bowiem pierwotnego żądania pozwu, tj. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w wysokości miesięcznej 1.500 zł, roszczenie powódki odpowiadałoby kwocie 166.400 zł, a więc kwocie niższej niż wierzytelność pozwanej. Uwzględniając powyższe, początek biegu odsetek ustawowych należnych od kwoty 38.334,86 zł ustalić należało zgodnie z żądaniem powódki, tj. od dnia 12 czerwca 2015 r.

Zasądzając świadczenie pieniężne na rzecz strony powodowej, Sąd uwzględnił okoliczność, iż pozwana ponosi odpowiedzialność za dług spadkowy powstały po jej zmarłym mężu w ograniczonym zakresie wynikającym z nabycia spadku z dobrodziejstwem inwentarza (postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 27 marca 2012 r.). W rezultacie Sąd uwzględnił wniosek powódki zawarty w pozwie i zasądził wyżej wskazaną kwotę z zastrzeżeniem pozwanej prawa powoływania się w toku egzekucji na jej ograniczoną odpowiedzialność z art. 319 k.p.c.

Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej wskazane okoliczności oraz przyjmując za podstawę przepis art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., art. 319 k.p.c., art. 455 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 498 k.c. i art. 499 k.c., Sąd zasądził na rzecz powódki od pozwanej kwotę **38.334,86 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty (punkt I wyroku), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (punkt II wyroku).

Orzekając o kosztach procesu, Sąd uwzględnił treść art. 100 k.p.c. i dokonał rozdzielenia kosztów procesu w stosunku do wyniku sprawy. Powódka poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 14.005 zł, na które składały się: opłata od pozwu (8.388 zł), zaliczka na wydatki (2.000 zł) i koszty zastępstwa procesowego (3.617 zł). Jednak niniejszą sprawę powódka wygrała jedynie w zakresie 18 %, co oznacza, że należy się jej zwrot kosztów procesu w wysokości 2.520 zł (18 % x 14.005 zł).

Natomiast strona pozwana, która wygrała sprawę w zakresie 82 %, poniosła koszty procesu w wysokości 5.617 zł (2.000 zł zaliczki na wydatki plus koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.617 zł). Tym samym należne pozwanej koszty procesu odpowiadają kwocie 4.605 zł (82 % x 5.617 zł). Po dokonaniu kompensacji wyżej wskazanych kosztów procesu, należało zasądzić na rzecz pozwanej od powódki kwotę **2.085 zł** (4.605 zł – 2.520 zł).

W rezultacie, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz § 6 pkt 6 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 (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 461 z późn. zm.), Sąd zasądził jak w punkcie III wyroku.

Jednocześnie o nieuiszczonych kosztach sądowych w postaci wynagrodzenia biegłego powołanego na wniosek powódki w wysokości 230,29 zł oraz brakującej opłaty od rozszerzonego powództwa w kwocie 2.445 zł, orzeczono zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. Wobec powyższego Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu

Okręgowego w O.) od powódki z zasądzonego na jej rzecz roszczenia kwotę **2.193,74 zł** (2.675,29 zł x 82 %), zaś od pozwanej kwotę **481,55 zł**, o czym orzeczono w punkcie IV wyroku.