

Sygnatura akt I C 2316/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 17-10-2016 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Daniel Adamczyk

Protokolant: st.sekr.sąd. Aneta Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 13-10-2016 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. (1)

przeciwko P. M.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego P. M. na rzecz powódki M. M. (1) kwotę 7 244,57 zł (siedem tysięcy dwieście czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.):

- od kwoty 4025,57 zł od dnia 10.07.2015r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 3219 zł od dnia 14.07.2015r. do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1181,94 zł (tysiąc sto osiemdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Koninie od pozwanego kwotę 98,69 zł (dziewięćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy), a od powódki kwotę 9,76 zł (dziewięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy), tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Daniel Adamczyk

Sygn. akt I C 2316/15

## UZASADNIENIE

M. M. (1) wniosła o zasądzenie od P. M. kwoty 7991,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10.07.2015r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podała, że jest się właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Powódka 01.09.2013r. zawarła z pozwanym umowę użyczenia tegoż lokalu, która obowiązywała do 31.08.2014r. Lokal pozwany zwrócił jednak dopiero w końcu maju 2015r., stąd obecnie dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za okres 9 miesięcy tj. od września 2014r. do maja 2015r., przy uwzględnieniu dobrowolnie dokonanej zapłaty w kwocie 2412,43 zł.

Pozwany P. M. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i rozstrzygnięcie o kosztach procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że wypowiedzenie umowy użyczenia było bezskuteczne, a tym samym objętego pozwem okresu nie sposób traktować jako użytkowanie bezumowne. W jego ocenie kwota 1500 zł za

mieszkanie za okres od września 2014r. obejmowała wydatki różnego rodzaju związane z eksploatacją lokalu oraz 350 zł odstępnego. Ponadto wskazał, że dochodzona kwota jest zawyżona, biorąc pod uwagę stan lokalu, jego możliwości techniczne, lokalizację oraz konieczność ponoszenia nakładów.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 01.09.2013r. M. M. (1) zawarła ze swym bratem P. M. pisemną umowę użyczenia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 85,94 m<sup>2</sup> należącego do powódki. Strony ustaliły, że użyczenie ma miejsce do 31.08.2014r., a po tym terminie zostanie naliczony czynsz w wysokości 1500 zł miesięcznie.

Dowód: opisana umowa – k. 14–15, wydruk księgi wieczystej – k. 9-13

Pismem z dnia 24.09.2014r. nadanym pocztą tego samego dnia pełnomocnik powódki wezwał pozwanego w związku z upływem czasu na jaki umowa została zawarta wezwał pozwanego oraz osoby z nim zamieszkujące do dobrowolnego opuszczenia i pozostawienia w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny objęty pozwem w terminie do 02.10.2014r., pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego. Jednocześnie wezwał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w wysokości 1500 zł za wrzesień 2014r., w terminie 7 dni.

Dowód: opisane wezwanie z dowodem jego nadania – k. 21

Pismem z dnia 17.03.2015r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 9000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres września 2014r. do lutego 2015r., w terminie tygodniowym.

Dowód: opisane wezwanie – k. 54

W odpowiedzi pełnomocnik pozwanego pismem z dnia 25.03.2015r. odmówił zapłaty, wskazując, że zgodnie z umową kwota 1500 zł czynszu obejmowała wszelkie opłaty eksploatacyjne w czynszem administracyjnym i odstępnym. Po odjęciu w/w opłat do zapłaty pozostało wedle niego jedynie 1608,29 zł.

Dowód: opisane pismo – k. 55

Pismem z dnia 01.07.2015r. nadanym dnia następnego pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 7991,57 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres września 2014r. do maja 2015r., w terminie 3 dni. Żądana kwota uwzględniała dokonaną przez pozwanego na rzecz powódki zapłatę kwoty 2412,43 zł.

Dowód: opisane wezwanie z dowodem jego nadania – k. 61-62

W dniu 10.10.2014r. M. M. (1) złożyła w Sądzie Rejonowym w K. pozew przeciwko P. M. o nakazanie pozwanemu i osobom z nim zamieszkującym aby opuścili, opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...). Sprawę zarejestrowano pod sygn. I C 2065/14. Z uwagi na wyprowadzenie się z w/w lokalu z końcem maja 2015r. przez pozwanego, jego żonę i córkę, powódka cofnęła powództwo, co skutkowało umorzeniem postępowania w dniu 19.06.2015r.

Dowód: dokumenty w aktach I C 2065/14 SR K.

M. M. (1) od 16.07.2014r. wynajmowała jako najemca lokal mieszkalny w K., pierwotnie do 16.10.2014r., a następnie umowę przedłużała kilkakrotnie, ostatecznie do 30.06.2015r. Ponościła z tego tytułu koszty czynszu najmu w wysokości 700 zł miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych.

Dowód: opisana umowa najmu z aneksami – k. 82-86, dowody wpłat – k. 87-100

P. M. w lokalu objętym pozwem zamieszkiwał faktycznie jeszcze kilka lat przed podpisaniem umowy użyczenia. Lokal ten uprzednio był własnością matki stron – K. M., która udostępniła go pozwanemu. Zamieszkał w nim z ówczesną konkubiną, a następnie żoną – J. M. oraz ich wspólnym dzieckiem N., dokonując pewnych remontów. W trakcie tego

zamieszkiwania K. M. darowała przedmiotowy lokal M. M. (1). W 2013r. pojawił się konflikt pomiędzy pozwanym a konkubentem powódki, po którym powódka przez telefon poinformowała pozwanego, że ma się wyprowadzić. W tej sytuacji pozwany jesienią 2013r. rozpoczął budowę własnego domu, biorąc kredyt hipoteczny. Konflikt między stronami nieco złagodniał. W tej sytuacji strony podpisały umowę użyczenia w dniu 01.09.2013r., której celem było dalsze zamieszkiwanie pozwanego w lokalu objętym pozwem przez rok, aby mógł wybudować dom. Ostateczne przeprowadzenie się pozwanego z rodziną do nowego domu nastąpiło na koniec maja 2015r. Wobec spłacania rat kredytu hipotecznego oraz jednoczesnej budowy domu, pozwanego nie było stać w tym czasie na wynajęcie innego mieszkania, podczas gdy u matki jego żony nie było ku temu warunków. Opuszczając lokal pozwany uregulował wszelkie zaległości jakie pojawiły się w związku z zajmowaniem przez niego lokalu objętego pozwem i nieterminowymi płatnościami. Kwota 1500 zł czynszu wpisana w umowie użyczenia płatna po terminie, na który została zawarta umowa, stanowiła zabezpieczenie dla powódki.

Dowód: zeznania J. M. – k. 129v-130, zeznania M. M. (2) – k. 130v-131, zaświadczenie – k. 113

Wysokość rynkowa prawa najmu do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) w okresie od września 2014r. do maja 2015r. wynosi 1073 zł miesięcznie, czyli łącznie za wskazane 9 miesięcy 9657 zł.

Dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego L. S. – k. 137-154, 164

Dokumenty zgromadzone w sprawie nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Sąd również nie znalazł podstaw, aby podważać ich autentyczność i wiarygodność.

Sąd nie dał wiary zeznaniom J. M. co do tego, że kwota 1500 zł płatna po okresie trwania umowy użyczenia zawierała ponoszenie kosztów mieszkania, albowiem okoliczność przeciwna wynika z zeznań M. M. (2) oraz stanowiska powódki (k. 131), a przede wszystkim z zapisów umowy użyczenia w § 2 i § 6. Należy zauważyć, że w tej kwestii zeznania J. M. i M. M. (2) były sprzeczne, przy czym stanowiły w istocie wyraz stanowiska każdej ze stron, skoro J. M. jest żoną pozwanego, a M. M. (2) konkubentem powódki. Ponadto pomiędzy stronami i ich partnerami życiowymi występuje wyraźny konflikt. W tej sytuacji świadkowie byli w istocie żywotnie zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy, co nakazywało podchodzić do ich zeznań ze szczególną ostrożnością. Wobec tego konieczne było oparcie się przede wszystkim na dowodach utrwalonych jeszcze przed rozpoczęciem niniejszej sprawy. I tak podkreślenia wymaga, że z zeznań żadnego z obu świadków nie wynika by umowa objęta pozwem po okresie użyczenia miała przekształcić się w umowę najmu, czy inną umowę o charakterze odpłatnym. Z zeznań J. M. (k. 129v) wynika jednoznacznie, że celem umowy użyczenia było to by pozwany mógł mieszkać jeszcze rok. Powyższe koresponduje z zeznaniami pozwanego składanymi w sprawie o eksmisję, gdzie nie wiedząc jeszcze o roszczeniach o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, nie wspominał w ogóle o tym by umowa miała trwać dalej w formie odpłatnej. Gdyby takowe ustalenia były niewątpliwie by o nich pozwany mówił, skoro od tego zależał jego tytuł do lokalu, co by wpływało na wynik sprawy o eksmisję. Tymczasem pozwany skupił się wówczas na niemożliwości wyprowadzenia z uwagi na niedokończenie budowy domu oraz swą sytuację majątkową i rodzinną uniemożliwiającą wynajęcie innego lokalu. W zakresie z kolei tego czy kwota 1500 zł opisana w § 2 umowy użyczenia zawierała w sobie opłaty eksploatacyjne, to takie stanowisko pozwanego nie zostało poparte żadnym dowodem. Pozwana temu zaprzeczyła, a zeznana J. M. są w tym zakresie jedynie przekazaniem relacji pozwanego, co wynika wyraźnie z ich treści (k. 130). Takowe stanowisko jest jednak sprzeczne z treścią samej umowy użyczenia, która w § 6 wskazuje jednoznacznie, że już w okresie trwania użyczenia to pozwany był zobowiązany uiszczać czynsz administracyjny oraz opłaty za media. W takiej sytuacji zapis z § 2 umowy o 1500 zł czynszu zawierającego dalej takowe opłaty po okresie trwania umowy użyczenia traciłby sens. Tymczasem zapis ten w § 2 umowy został zawarty bezpośrednio po wskazaniu, że w okresie do 31.08.2014r. powódka grzecznościowo daje w bezpłatne użytkowanie pozwanemu lokal do użytkowania. Z kontekstu całego § 2 wynika jednoznacznie, że kwota 1500 zł stanowi kwotę przymuszającą niejako pozwanego do wydania lokalu. Koresponduje to w pełni z zeznaniami M. M. (2), a nadto z zeznaniami J. M., która zeznawała o rocznym zamieszkiwaniu, a nadto z zeznaniami pozwanego w sprawie o eksmisję, gdzie mówił o przyczynach dla których nie może opuścić lokalu po upływie rocznego terminu wskazanego w umowie użyczenia. Kwota ta pojawiała się także we wszystkich wezwaniach przedprocesowych powódki. Ponadto ze wskazanych zeznań pozwanego oraz zeznań jego żony wynika jednoznacznie,

że nie było ich stać na wynajęcie lokalu, a przedłużenie okresu zamieszkiwania wynikało tylko i wyłącznie z uwagi na niewykończenie budowy domu. Powyższe układało się zatem w jedną logiczną całość, która skutkowała uznaniem w tym zakresie za wiarygodne zeznań M. M. (2) i jednocześnie odmową wiary co do tych okoliczności zeznaniom J. M.. W pozostałym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom obu tychże świadków, gdyż były jasne, spójne i logiczne, a nadto korespondowały ze sobą i z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

W sprawie okazała się przydatna opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego L. S., albowiem biegły ten wydał opinię posiadając pełną dokumentację zawartą w aktach sprawy oraz po osobistym obejrzeniu przedmiotowego budynku. Opinia ta jest jasna, logiczna, przekonywująca i wyczerpująco uzasadniona. Nadto zarówno wnioski końcowe opinii, jak i jej uzasadnienie są jasne i kategoryczne. Biegły na rozprawie w dniu 03.10.2016r. ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej w sposób logiczny i jasny. Powyższe wyjaśnienia nie budzą wątpliwości, mając zwłaszcza na uwadze dużą powierzchnię lokalu objętego pozwem (blisko 86 m<sup>2</sup>), dostęp do dwóch balkonów oraz lokalizację.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej pogorszenie i utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

W niniejszej sprawie pozwany kwestionował wypowiedzenie umowy użyczenia. Takowe oświadczenie nie było jednak składane w przedmiotowej sprawie. Umowa użyczenia wygasła bowiem na skutek upływu czasu na jaki została zawarta, a nie na skutek jej wypowiedzenia. Wynika to zresztą wyraźnie z pisma pełnomocnika powódki z 24.09.2014r. (k. 21), którego przedmiotem było wezwanie do opuszczenia lokalu po upływie trwania umowy użyczenia, a nie wypowiedzenie umowy. Pozwany utracił tytuł prawny do lokalu objętego pozwem z upływem dnia 31.08.2014r. Po tej dacie zamieszkiwał tam bez tytułu prawnego. Sytuacja takowa trwała co końca maja 2015r., kiedy doszło do opuszczenia przez niego lokalu wraz z rodziną i wydania kluczy. Powyższe nastąpiło w czasie trwania sprawy o eksmisję, która rozpoczęła się już w październiku 2014r., co jednoznacznie wskazuje na to, że umowa użyczenia nie przekształcała się w inny stosunek prawny o charakterze odpłatnym, zwłaszcza że w czasie przesłuchania w tej sprawie pozwany o tym nie wspominał. W konsekwencji należało przyjąć 9-miesięczny okres użytkowania lokalu objętego pozwem przez pozwanego tj. od września 2014r. do maja 2015r. Z § 2 umowy wynika jednocześnie, że strony w umowie określiły miesięczną kwotę należną powódce po upływie trwania umowy użyczenia w wypadku niewydania lokalu. Stawka ta jednak przewyższała stawki rynkowe czynszu należnego za tożsamy lokal. Jednocześnie zebrany i szczegółowo omówiony powyżej materiał dowodowy nie wykazał by wynagrodzenie to miało obejmować należności z tytułu mediów i czynszu należnego do administracji budynku, zwłaszcza że z § 10 umowy użyczenia wynika, że wszelkie jej zmiany winny być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności, co przesądza o bezskuteczności ewentualnych ustnych zmian umowy. W takowej sytuacji korzystający z cudzej rzeczy zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Wynagrodzenie to swą wysokością odpowiada wysokości czynszu, jaki był możliwy do uzyskania w tym czasie w wypadku wydania lokalu właścicielowi. Ten bowiem miał możliwość wynajęcia go i uzyskania czynszu w tożsamej wysokości.

Pozwany w niniejszej sprawie korzystał z nieruchomości powódki jako posiadacz samoistny w złej wierze. Posiadaczem samoistnym w złej wierze jest bowiem ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności (por. St. Rudnicki, G. Rudnicki Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własności i inne prawa rzeczowe. Warszawa 2011 str. 397, A. Cisek [w:] E. Gniewek (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Warszawa 2008 str. 375). W przedmiotowej sprawie nie budziło najmniejszych wątpliwości, że pozwany wiedział że korzysta z nieruchomości, której nie jest właścicielem, co do której upłynął okres użyczenia, a nadto co do której złożono pozew o eksmisję.

Ustalenie prawidłowej wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powódki wymagało wiadomości specjalnych, konieczne zatem było zasięgnięcie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego (art. 278 § 1 k.p.c.). Sąd

w tym zakresie oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego L. S., gdyż jego opinia okazała się fachowa i kompletna.

Określona przez biegłego wysokość odszkodowania za okres objęty pozwem wynosi po 1073 zł miesięcznie.

Ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie biegły oparł się na wysokości możliwego do uzyskania czynszu, gdyż jest to metodologia powszechnie stosowana przez rzeczoznawców przy ustalaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nieruchomości. Przyjęta przez biegłego metodologia jest w ocenie Sądu właściwa w niniejszej sprawie i nie budzi wątpliwości co do rzetelności i prawidłowości. Przyjmuje się bowiem, że za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej – w danych okolicznościach – mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wdzierzał czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego (por. St. Rudnicki, G. Rudnicki Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własności i inne prawa rzeczowe. Warszawa 2011 str. 399 i 401, A. Cisek [w:] E. Gniewek (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Warszawa 2008 str. 376).

Tym samym łączna wysokość wynagrodzenia za dochodzone 9 miesięcy wynosi 9657 zł ( 1073 zł x 9). Od kwoty tej należało odjąć uiszczoną 28.05.2015r. przez pozwanego dobrowolnie część należności w wysokości 2412,43 zł. W konsekwencji powództwo okazało się zasadne do kwoty 7244,57 zł (9657 zł – 2412,43 zł). Powództwo ponad tę kwotę oddalono jako za daleko idące.

Zarzuty dotyczące nakładów pozwanego na nieruchomość powódki nie miały znaczenia w przedmiotowej sprawie, gdyż nie złożono w związku z tym stosownego zarzutu, ani nie złożono powództwa wzajemnego.

Co do odsetek ustawowych za opóźnienie sąd przyjął za uzasadnione ich żądanie od kwoty 4025,57 zł od dnia 10.07.2015r. do dnia zapłaty, a od pozostałej kwoty 3219 zł od dnia 14.07.2015r. do dnia zapłaty. Pierwsze wezwanie do zapłaty dotyczyło tylko września 2015r., który już został zapłacony przed procesem w ramach kwoty 2412,43 zł. Kolejne wezwanie do zapłaty było pismem z 17.03.2015r. Dotyczyło ono jedynie okresu do lutego 2015r., czyli 6 miesięcy. Powyższe wezwanie zostało doręczone pozwanemu najpóźniej 25.03.2015r., gdyż tego dnia sporządzono na nie odpowiedź (k. 55). Było ono zasadne co do kwoty 6438 zł (6 x 1073 zł), a po odjęciu zapłaconej 28.05.2015r. kwoty 2412,43 zł, w marcu 2015r. wymagalne było żądanie kwoty 4025,57 zł (6438 zł – 2412,43 zł). Ponieważ zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie orzeka ponad żądanie, zasądzone odsetki od kwoty 4025,57 zł od dnia 10.07.2015r. zgodnie z żądaniem. Co do pozostałej kwoty 3219 zł (7244,57 zł – 4025,57 zł) odsetki zasądzone od 14.07.2015r. Wezwanie do zapłaty obejmujące m.in. kolejne 3 miesiące (tj. od marca do maja 2015r.) zostało nadane pocztą 02.07.2015r. Doliczając 2 dni robocze na doręczenie należy przyjąć, że dotarło do pozwanego 06.07.2015r. W wezwaniu określono termin płatności na 3 dni, który jednak w ocenie sądu winien wynosić przynajmniej 7 dni w okolicznościach niniejszej sprawy ( art. 455 k.c.). Wobec tego odsetki ustawowe za opóźnienie zasądzone od dnia następnego. Żądanie odsetek wcześniejszych tym samym oddalono.

Podstawą zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie był art. 481 § 1 i 2 k.c.

Pozwany przegrał proces w 91 %, stąd też koszty rozliczono stosunkowo na podstawie art. 100 k.p.c. Powód poniósł koszty w postaci opłaty sądowej – 400 zł, kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stawek minimalnych określonych odrębnymi przepisami – 1200 zł, opłaty skarbowej za pełnomocnictwo – 17 zł, czyli łącznie 1617 zł. Pozwany z kolei poniósł koszty zaliczki w wysokości 2000 zł oraz tożsame koszty zastępstwa procesowego z opłatą skarbową – 1217 zł, razem 3217 zł. Łącznie koszty procesu poniesione przez strony wyniosły zatem 4834 zł. Z tego powódka powinna ponieść 9 %, czyli 435,06 zł ( 4834 zł x 9 %, bo w tej części przegrała proces), a pozwany pozostałą część. Tym samym pozwany winien powódce zwrócić różnicę pomiędzy kosztami przez nią faktycznie poniesionymi a kosztami, które powinna ponieść tj. kwotę 1181,94 zł (1617 zł – 435,06 zł), którą zasądzone od pozwanego na rzecz powódki w pkt 3 wyroku.

W sprawie były oprócz tego koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa. Były to koszty opinii biegłego po odliczeniu zaliczki – 108,45 zł ( opinia kosztowała 2108,45 zł – 2000 zł zaliczki). Wobec tego na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa

– Sądu Rejonowego w Koninie od pozwanego kwotę 98,69 zł ( 108,45 zł x 91 %), a od powódki pozostała część tj. 9,76 zł, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Daniel Adamczyk