

Sygn. akt II C 137/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący -Sędzia SO Katarzyna Sałaj- Alechno

Protokolant Małgorzata Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko M. B. (2) , E. K. , A. K.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda M. B. (1) na rzecz pozwanej M. B. (2) kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu oraz na rzecz pozwanych E. K. i A. K. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 137/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2010 roku (data prezentaty), w sprawie o sygn. akt II C 679/10 powód M. B. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanych E. K. i A. K. kwoty 430.000 zł tytułem 1/2 wartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość pozwanych położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej M. B. (2) kwoty 108.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych (k.3-5).

Zarządzeniem z dnia 27 stycznia 2011 roku Sąd wyłączył do odrębnego rozpoznania żądanie powoda o zasądzenie od pozwanej M. B. (2) kwoty 108.000 zł (k.2), sygn. akt II C 137/11.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. B. (2) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (24-25).

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2014 roku, wobec cofnięcia powództwa w kwocie ponad 60.000 zł, Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 48.000 zł (k.104)

Postanowieniem z dnia 09 sierpnia 2013 roku, na podstawie art. 194 § 1 kpc wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanych E. K. i A. K. (k.128). W odpowiedzi na pozew z dnia 03 grudnia 2012 roku (data prezentaty)

pozwani E. K. i A. K. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k.163).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani E. K. i A. K. są właścicielami nieruchomości położonych w W. przy ul. (...). Pozwana M. B. (2) jest córką E. K. i A. K..

W dniu 08 lutego 1992 roku powód zawarł związek małżeński z pozwaną M. B. (2). Na podstawie decyzji nr (...) z dnia 21 lipca 1997 roku powód M. B. (1) i pozwana M. B. (2) uzyskali pozwolenie na budowę na działce ewidencyjnej nr (...) obrębu(...) przy ul. (...) w W. jednorodzinny budynek mieszkalny. Pozwani E. K. i A. K. uprzednio wyrazili zgodę na rozbudowę ich nieruchomości. W latach 1998 - 1999 na nieruchomości pozwanych E. K. i A. K. został wybudowany budynek mieszkalny, oznaczony następnie nr (...). W budynku tym zamieszkał powód wraz z pozwaną M. B. (2) oraz ich córką. W dniu 28 lutego 2004 roku powód wyprowadził się z zajmowanego domu. Wyrokiem z dnia 1 marca 2007 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie rozwiązał przez rozwód związek małżeński powoda z pozwaną M. B. (2). W budynku przy ul. (...) nadal zamieszkuje pozwana M. B. (2). Powód nie nabył prawa własności przedmiotowych nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie następujących dokumentów: wyroku z dnia 01 marca 2007 roku (k.6), wypisu z rejestru gruntów (k.7), oświadczenia pozwanych (k.8), decyzji nr (...) (k.10), zaświadczenia (k.11), decyzji nr (...) (k.12) a także zeznań pozwanych (k.226-229). Ustalony stan faktyczny był bezsporny między stronami, natomiast rozbieżność stanowisk stron wynikała z odmiennej interpretacji okoliczności faktycznych w świetle przepisów prawa cywilnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości położonych w W. przy ul. (...). Podstawę prawną roszczenia powoda stanowiły przepisy art. 224 § 2 kc i 225 kc. Zgodnie z art. 224 § 2 kc 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. Według art. 225 kc 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.

Powołane przepisy stanowią podstawę rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem nieruchomości. Poza sporem między stronami pozostawało to, iż pozwani E. K. i A. K. są właścicielami nieruchomości położonych w W. przy ul. (...). Przenosząc powyższe na grunt niniejszego postępowania wskazać należy, iż powód nie mógł skutecznie wystąpić z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości tj. roszczeniem uzupełniającym z art. 224 kc i 225 kc, albowiem nie przysługuje mu prawo własności do przedmiotowych nieruchomości. Bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy tych wszystkich sytuacji, kiedy bez jakiegokolwiek porozumienia nieruchomość będąca własnością jednej osoby znajduje się w posiadaniu innej. W okolicznościach niniejszej sprawy, nieruchomości przy ul. (...) są własnością pozwanych E. K. oraz A. K. i pozostają w ich posiadaniu. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego przysługuje tylko właścicielowi i tylko wobec posiadacza, który w danym okresie - bez podstawy prawnej, faktycznie władał rzeczą, wobec powyższego powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu. M. B. (2) jako zajmująca przedmiotową nieruchomość wspólnie z pozwanym na podstawie użyczenia nie

jest zobowiązana do uiszczenia pozwanemu wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy, tym bardziej małżonkowie K. , właściciele przedmiotowej nieruchomości. Należy zauważyć , iż zgodnie z art. 48 k.c częścią składową gruntu są w szczególności budynki, a część składowa rzeczy nie może być przedmiotem odrębnej własności (art. 47§ 1 kc), co nie zmienia faktu iż roszczenie pozwanego mogłoby jedynie dotyczyć rozliczenia nakładów z majątku wspólnego małżonków B. na nieruchomość małżonków K., co jednak nie jest przedmiotem niniejszego postępowania.

Powód przegrał sprawę i dlatego, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 kpc powinien zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty postępowania, na które składa się wynagrodzenie pełnomocników stron w kwocie po 3.600 zł określone zgodnie ze stawkami wymienionymi § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013r. poz. 461).

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.