

Sygn. akt: VII C 1221/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Renata Mierzwicka
Protokolant:	sekr. sądowy Andrzej Janas

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2014 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa R. M.

przeciwko J. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. P. na rzecz powoda R. M. kwotę 3.500 zł (trzy tysiące pięćset złotych);

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 175,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

sygn. akt VII C 1221/13

UZASADNIENIE

Powód R. M. wniósł o nakazanie pozwanemu J. P. wydania mu pomieszczeń o nr 103,104, 105 i 113 położonych w budynku przy ul.(...) w L. a nadto o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 3.000 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy. W piśmie z dnia 20.01.2014 r. powód cofnął przed rozprawą żądanie wydania mu pomieszczeń oraz rozszerzył pozew do łącznej kwoty 6.000 zł z tytułu wynagrodzenia.

W uzasadnieniu podał, że pozwany nie wydał mu pomieszczeń, które zostały przyznane na jego wyłączną własność w wyniku zniesienia współwłasności między stronami oraz że z tego powodu utracił dochód z tytułu wynajmu, za okres 8 miesięcy od IV 2013 r. w łącznej kwocie 6.000 zł.

Postanowieniem z dnia 07.05.2014 r. Sąd Rejonowy w L. umorzył postępowanie w zakresie żądania powoda o wydanie w/w pomieszczeń, z uwagi na cofnięcie pozwu.

Pozwany J. P. wniósł o oddalenie powództwa o zapłatę w całości i zarzucił, iż powód nie udowodnił swojego roszczenia ani co do zasady ani co do wysokości. Nadto dodał, że nie jest w posiadaniu pomieszczeń powoda ani nie utrudnia mu korzystania z nich.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód R. M. i pozwany J. P. byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w L. przy ul.(...) , po 1/2 części.

Ugodą zawartą przed Sądem Rejonowym wL.strony dokonały zniesienia współwłasności w/w nieruchomości w ten sposób , że podzieliły działkę nr (...) na trzy działki o nr (...) a nadto ustanowiły odrębną własność lokali użytkowych nr (...) , w budynku posadowionym na działce nr (...). Na wyłączną własność powód otrzymał działkę nr (...) oraz lokal użytkowy nr (...) składający się z pomieszczenia biurowego nr 103 , pomieszczenia biurowego nr 104 , szatni nr 105 , korytarza nr 106 , sauny nr 107 , basenu nr 108 , pomieszczenia biurowego 113 , pomieszczenia gospodarczego nr 118 – zlokalizowanych na parterze budynku oraz pomieszczeń o nr od 301 do 322 zlokalizowanych na II piętrze budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi w piwnicy nr 02 i 03 oraz na poddaszu nr 401 i 402. Pozwany otrzymał na wyłączną własność działkę nr (...) i lokal użytkowy nr (...) składający się z pomieszczenia biurowego nr 102 , garażu nr (...) , pomieszczenia biurowego nr 110 , łazienki nr 111 , wc nr 112 , skupu złomu nr 114 , pomieszczenia warsztatowego nr 115 , magazynu nr 116 , wc nr 117 , -zlokalizowanych na parterze budynku oraz pomieszczeń o nr od 201 do 221 zlokalizowanych na I piętrze budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi w piwnicy nr 04 i 05 oraz na poddaszu o nr 403 i 404. Powód zobowiązał się do wybudowania ścianki działowej w pomieszczeniu nr 109 położonym na parterze oraz otworu drzwiowego w ścianie zewnętrznej lub między pomieszczeniami nr 104 i 107 . Pozwany zobowiązał się do zamurowania drzwi na parterze między pomieszczeniami nr 103 i 109. Strony zobowiązały się do wspólnego wykonania rozdzielenia przyłącza wodnego. Uгода uprawomocniła się dnia 20.03.2013 r. Działka nr (...) wraz częściami wspólnymi budynku na niej posadowionym pozostała we współwłasności ułamkowej stron. (bezsporne)

Czas niezbędny do wykonania prac remontowych do których zobowiązał się powód w w/w ugodzie oraz prac remontowych polegających na przerobieniu pomieszczeń na parterze w ten sposób aby stanowiły dwa pomieszczenia użytkowe , podobne do należących do powoda a znajdujących się na II piętrze , to 3 miesiące.

Dowód:zeznania powoda K-72 , 00:11:16

Pozwany wydał powodowi pomieszczenia o nr 103 , 104 , 105 i 113 znajdujące się na parterze budynku przy ul.(...) na początku stycznia 2014 r.

Dowód:zeznania powoda K-72 , 00:08:22

:częściowo zeznania pozwanego K-72 , 00:18:17

Powód w 2013 r. otrzymywał wynagrodzenie za wynajem 2 pomieszczeń na II piętrze w łącznej kwocie 700 zł miesięcznie.

Dowód:kserokopia umowy najmu K-10-11

Sąd zważył , co następuje:

Zgodnie z treścią art.225 KC w zw. z art.224 § 2 KC samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy oraz za jej zużycie czy pogorszenie chyba , że nastąpiło bez jego winy.Za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości w jakiej-w danych okolicznościach-mógłby je uzyskać gdyby rzecz wynajął lub wydzierżawił.

Powód i pozwany byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w L. przy ul.(...) , po 1/2 części.Na mocy ugody sądowej , która uprawomocniła się dnia 20.03.2013 r. znieśli oni tą współwłasność poprzez podział działki nr (...) na trzy działki o nr (...) i ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych nr (...) , w budynku posadowionym na działce nr (...) a następnie przyznanie na wyłączną własność powodowi działki nr (...) i lokalu użytkowego nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi zaś pozwanemu działki nr (...) i lokalu użytkowego nr (...) wraz z pomieszczeniami

przynależnymi. W związku ze zniesieniem współwłasności strony miały obowiązek dokonać określonych w umowie prac budowlanych mających trwale oddzielić pomieszczenia na parterze przyznane im na wyłączną własność.

W skład lokalu użytkowego nr (...) przyznanego powodowi na wyłączną własność wchodziły pomieszczenia położone na parterze o nr 102 , 103 , 104 i 113 , którymi uprzednio dysponował pozwany.

Ponieważ strony w ugodzie nie wskazały daty wzajemnego wydania sobie nieruchomości przyzanych im na wyłączną własność , winny to uczynić w momencie uprawomocnienia się ugody , tj. dnia 20.03.2013 r.

Nie jest sporne , że w tej dacie pozwany nie przekazał powodowi pomieszczeń na parterze o nr 102 , 103 , 104 i 113. Sporne natomiast było czy do takiego wydania doszło w czerwcu 2013 r. lub na jesieni 2013 r. czy też w styczniu 2014 r. W tym zakresie Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda , opierając się na jego zeznaniach a częściowo na zeznaniach pozwanego , ocenianych w kontekście dat doręczenia pozwu pozwanemu i cofnięcia pozwu o wydanie przez powoda-innych wniosków dowodowych w tym zakresie strony nie zgłaszały. Pozwany nie przeczył , że nie wydał powodowi pomieszczeń na parterze do czerwca lub jesieni 2013 r. Podał , że w jednym z nich miał magazyn i potrzebował czasu na jego przeniesienie. Powód zeznał , iż do początku stycznia 2014 r. w/w pomieszczenia były zamknięte i niedostępne dla niego. Z uwagi na taką sytuację i niemożność dysponowania całym lokalem użytkowym przyznanym mu na wyłączną własność powód wniósł pozew w niniejszej sprawie. Od początku aż do dnia 20.01.2014 r. powód konsekwentnie domagał się wydania tych pomieszczeń przez pozwanego. Jak wynika z akt sprawy , K-24 pozew został doręczony pozwanemu dnia 15.11.2013 r. a w piśmie z dnia 20.01.2014 r. , K-42 , powód cofnął pozew co do roszczenia o wydanie . Tworzy to logiczną całość powodującą , że Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda w tym zakresie.

Wobec tego , że pozwany miał świadomość iż od chwili uprawomocnienia się ugody pomieszczenia na parterze nr 102,103,104 i 113 są wyłączną własnością powoda a mimo to nie wydał mu ich , stał się posiadaczem w złej wierze. Dlatego też ma on obowiązek uiścić na rzecz powoda wynagrodzenie za korzystanie z tych pomieszczeń jakie mógłby uzyskać powód gdyby je wynajął. Powód domagał się wynagrodzenia w kwocie po 700 zł miesięcznie , licząc od IV 2013 r. tj. za 8 miesięcy oraz 400 zł za pomieszczenie 118. Trudno zgodzić się z twierdzeniem powoda , że od IV 2013 r. należne jest mu wynagrodzenie skoro tak z treści ugody jak i twierdzeń stron wynika , że pomieszczenia te wymagały remontu w wyniku którego rozdzielono by pomieszczenia przyznane powodowi od pomieszczeń przyzanych pozwanemu. Nadto aby nadawały się one do wynajmu i mogły przynieść zysk taki jak pomieszczenia na II piętrze wymagały kolejnych praw remontowych. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda , że prace takie zajęłyby okres 3 miesięcy, zwłaszcza że polegałyby na rozdzieleniu przyłączy mediów do tych pomieszczeń oraz całkowitej zmianie ich charakteru. Z tych względów nawet gdyby wydanie pomieszczeń przez pozwanego zostało dokonane w dniu 20.03.2013 r. to i tak przez kolejne 3 miesiące trwałyby prace remontowe. Sąd miał też na względzie , że powód mimo uzyskania dostępu do pomieszczeń w I 2014 r. , słuchany na rozprawie dnia 21.08.2014 r. podał , że nadal trwają w nich prace remontowe w celu uzyskania pomieszczeń podobnych do tych na II piętrze. Powód przedłożył umowę najmu z której wynika że w 2013 r. uzyskiwał za jedno z pomieszczeń na II piętrze czynsz w kwocie 350 zł miesięcznie. Pozwany nie kwestionował tej okoliczności.

Mając na uwadze , że powód był faktycznie pozbawiony możliwości uzyskania czynszu za pomieszczenia na parterze , od VII 2013 r. do końca XII 2013 r. tj. przez 6 miesięcy , które po remoncie na 2 lokale dawałyby mu czynsz łącznie 700 zł miesięcznie , to pozwany winien mu wynagrodzenie w kwocie 4.200 zł (700 x 6). Omyłkę rachunkową w wyroku Sąd zauważył w momencie jego odczytywania , co uniemożliwiło dokonanie poprawy , ale jak wynika z treści ustnego uzasadnienia faktyczne ustalenia były takie jak powyżej i intencją było zasądzenie kwota 4.200 zł a nie 3.500 zł-czynsz 700 zł za 6 miesięcy.

Natomiast Sad nie zgodził się co do tego , że powodowi należne jest wynagrodzenie w kwocie 400 zł za pomieszczenie 118. Jak zeznał powód jego zamiarem było zagospodarowanie pomieszczeń na parterze w taki sposób aby stanowiły 2 lokale podobne do lokalu położonego na II piętrze , co do którego przedłożył umowę najmu. Dlatego w tym zakresie powództwo oddalono.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art.100 KPC.