

Sygn. akt I C 222/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2022 r.

Sąd Rejonowy w Pieszku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Jakub Błęsiński
Protokolant:	sekretarz sądowy Paula Milewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2022 roku

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko W. Z.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy B.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

o r z e k a:

I. Oddała powództwo o wydanie nieruchomości.

II. Zasądza od pozwanego W. Z. na rzecz powoda K. S. kwotę 4 599 zł (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 23.06.2020r. do dnia zapłaty.

III. Oddała powództwo o zapłatę w pozostałym zakresie.

IV. Umarza postępowanie o zapłatę w zakresie kwoty 2 201 zł (dwa tysiące dwieście jeden złoty).

V. Zasądza od pozwanego W. Z. na rzecz powoda K. S. kwotę 2 760,58 zł (dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt złotych 58/100) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

VI. Nakazuje pobrać od powoda K. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Pieszku kwotę 420,43 zł (czteryście dwadzieścia złotych 43/100) tytułem wydatków na opinię biegłego.

VII. Nakazuje pobrać od pozwanego W. Z. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Pieszku kwotę 1 104,63 zł (jeden tysiąc sto cztery złote 63/100) tytułem wydatków na opinię biegłego.

VIII. Odstępuje od obciążania powoda K. S. kosztami procesu na rzecz interwenienta ubocznego Gminy B..

Sygn. akt I C 222/20

UZASADNIENIE

K. S. wytoczył powództwo przeciwko W. Z.:

1. o nakazanie, aby pozwany wraz ze wszystkimi osobami, rzeczami i prawami ich reprezentującymi opróżnił i wydał powodowi zajmowane pomieszczenia w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą (...), oraz zajmowane budynki gospodarcze znajdujące się na tej nieruchomości,

2. o zapłatę kwoty 5 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty – tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń budynku mieszkalnego i z budynków gospodarczych posadowionych na ww. nieruchomości.

Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że jest właścicielem wskazanej wyżej nieruchomości, przy czym na niej nie zamieszkuje. Na nieruchomości zamieszkuje natomiast Z. Z., której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe – dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania z jednego pokoju od strony zachodniej budynku mieszkalnego, wspólnej kuchni i 1/4 części obory. Powód podniósł, że pozwany bez tytułu prawnego zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości nieprzerwanie od października 2019 roku. Zajmuje on jeden pokój i korzysta z pozostałych pomieszczeń budynku mieszkalnego, a także z budynków gospodarczych, w których prowadzi nigdzie niezarejestrowaną działalność gospodarczą polegającą na wyrobie wędlin. W ocenie powoda wartość czynszu, który powód uzyskałby gdyby oddał przedmiotową nieruchomość w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego (np. umowy najmu czy dzierżawy), wynosi 1000 zł miesięcznie, albowiem pozwany korzysta nie tylko z budynku mieszkalnego, ale także z przynależnych do niego budynków gospodarczych.

Pozwany W. Z. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że nie mieszkał i nie mieszka na przedmiotowej nieruchomości. Pod adresem tym od wielu lat mieszkali rodzice pozwanego, a obecnie w posadowionym na niej budynku mieszkalnym zamieszkuje matka pozwanego na podstawie przysługującej jej dożywotniej służebności osobistej. Pozwany odwiedza matkę, która jest osobą schorowaną i od grudnia 2019 roku (tj. od śmierci swojego męża) wymaga stałej opieki. Pozwany na zmianę ze swoją siostrą doglądają matki. W tym celu pozwany przyjeżdża do Łodygowa i sporadycznie nocuje na przedmiotowej nieruchomości, przy czym korzysta wówczas z pokoju zajmowanego przez jego matkę. Natomiast centrum życiowe pozwanego od dłuższego czasu znajduje się w Ł., gdzie zamieszkuje on ze swoją partnerką G. P..

Z ostrożności procesowej pozwany zakwestionował wysokość roszczenia o zapłatę, podnosząc, iż kwota dochodzonego odszkodowania jest wygórowana.

W odpowiedzi na powyższe, powód zaprzeczył twierdzeniom pozwanego, jakoby nie mieszkał on na przedmiotowej nieruchomości. Podniósł, że matka pozwanego mimo wieku nie wymaga stałej opieki, a pozwany mieszka z matką nie z uwagi na konieczność sprawowania nad nią opieki, lecz z powodu braku innego lokum. Z wiedzy powoda wynika, że pozwany i jego matka zajmują cały budynek mieszkalny i korzystają ze wszystkich pomieszczeń i budynków na nieruchomości. Dopiero w dniu 20 sierpnia 2020 roku pozwany zabrał z nieruchomości swój sprzęt do wyrobu wędlin.

Pismem procesowym z dnia 2 listopada 2020 roku powód rozszerzył powództwo o zapłatę i wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 8 636 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczeń budynku mieszkalnego i z budynków gospodarczych posadowionych na przedmiotowej nieruchomości (k. 194).

Po zapoznaniu się z opinią uzupełniającą powołanego w sprawie biegłego sądowego, pismem procesowym z dnia 11 maja 2022 roku powód ograniczył powództwo o zapłatę i wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 6

435 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty (k. 299). W zakresie kwoty 2 201 zł cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 306).

Pismem procesowym z dnia 27 sierpnia 2020 roku Gmina B. zgłosiła swoje przystąpienie do sprawy o wydanie pomieszczeń mieszkalnych w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanego, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, a w przypadku jego uwzględnienia o nieprzyznawanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów interwencji ubocznej i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 49-40).

Sąd ustalił, co następuje:

K. S. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej m.in. działkę gruntu o nr geod. 83, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, położonej w (...), gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą (...), przy czym nie zamieszkuje na tej nieruchomości i nie korzysta z niej.

Nieruchomość ta obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – dożywotnią służebnością osobistą przysługującą Z. Z., polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od strony zachodniej budynku mieszkalnego, wspólnej kuchni i ¼ części obory.

Z. Z. zamieszkuje powyższą nieruchomość.

(okoliczności bezsporne, dowód: wydruk księgi wieczystej k. 7-11v; informacja o działce k. 14-14v; zeznania powoda k. 218v)

W okresie od października 2019 roku do początku sierpnia 2020 roku na wymienionej wyżej nieruchomości zamieszkiwał także W. Z. – syn Z. Z., nie posiadając przy tym żadnego tytułu prawnego. Korzystał on z budynku mieszkalnego, stodoły i obory.

We wskazanym okresie Z. Z. nie była osobą wymagającą stałej opieki. Pomimo chorób, na które cierpiała z racji wieku, była zdolna do samodzielnej egzystencji i poruszania się.

(dowód: zeznania świadka L. Z. (1) k. 79v; dokumentacja fotograficzna k. 44-46; informacja z Komisariatu Policji w B. k. 67; częściowo zeznania powoda k. 218v-219 i 316-316v)

Wysokość czynszu możliwego do uzyskania za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości - przy uwzględnieniu obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz Z. Z. - za okres od 1 października 2019 roku do 31 lipca 2020 roku wynosiła łącznie 4 599 złotych, w tym:

- od 01.10.2019r. do 31.10.2019r. – 462 złote,
- od 01.11.2019r. do 30.11.2019r. – 462 złote,
- od 01.12.2019r. do 31.12.2019r. – 462 złote,
- od 01.01.2020r. do 31.01.2020r. – 459 złotych,
- od 01.02.2020r. do 28.02.2020r. – 459 złotych,
- od 01.03.2020r. do 31.03.2020r. – 459 złotych,
- od 01.04.2020r. do 30.04.2020r. – 459 złotych,
- od 01.05.2020r. do 31.05.2020r. – 459 złotych,
- od 01.06.2020r. do 30.06.2020r. – 459 złotych,

- od 01.07.2020r. do 31.07.2020r. – 459 złotych.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k. 109-138; opinia uzupełniająca biegłego k. 251-277)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie strony powodowej o wydanie przez pozwanego zajmowanych pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych w budynkach posadowionych na nieruchomości położonej w (...), znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie bezspornie ustalono, że właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. 83, położonej w (...), jest powód oraz, że nieruchomość ta zamieszkiwana jest przez matkę pozwanego, której przysługuje dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania z jednego pokoju od strony zachodniej budynku mieszkalnego, wspólnej kuchni i 1/4 części obory.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wykazał w sposób nie budzący wątpliwości Sądu, że pozwany zajmował przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego w okresie od października 2019 roku do końca lipca 2020 roku.

Fakt ten potwierdzają: załączona do akt sprawy informacja z Komisariatu Policji w B. (k. 67) oraz zeznania świadka L. Z. (2) – byłej żony pozwanego, mieszkającej w (...), a więc na sąsiedniej nieruchomości. Wymieniona zeznała z całą stanowczością, że pozwany zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości do końca lipca 2020 roku. Podała, że na nieruchomości tej pozwany miał wędzarnię i zajmował się wyrobem wędlin. Dodała, że wie od swojej córki, która pod tym adresem odwiedzała pozwanego będącego jej ojcem, że pozwany miał tam swoje rzeczy i tam mieszkał. Ponadto świadek widziała stojące na posesji samochody pozwanego. Zeznała, że pozwany wyprowadził się z Łodygowa 18 na początku sierpnia 2020 roku, wtedy wywoził swoje rzeczy i wędzarnię, co widzieli sąsiedzi.

W tym miejscu zauważyć należy, że również przesłuchany w charakterze strony powód zeznał, że widział, jak latem 2020 roku z przedmiotowej nieruchomości wywożone były rzeczy pozwanego (wędzarnia, łóżka, inne sprzęty) i uznał, że pozwany wyprowadził się, bowiem od tego czasu bardzo rzadko widuje pozwanego w Ł. (k. 218v i 316-316v).

Z uwagi na powyższe Sąd dał wiarę zeznaniom świadka L. Z. (2), albowiem były logiczne oraz korelowały ze wspomnianą informacją policji i przytoczonymi wyżej zeznaniami powoda. W konsekwencji powyższego Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego i zeznaniom świadka G. P. – konkubiny pozwanego – w zakresie, w jakim podali, że zamieszkują razem w Ł. nieprzerwanie od 2012 roku, natomiast pozwany jedynie sporadycznie nocuje na przedmiotowej nieruchomości gdy odwiedza swoją schorowaną matkę.

Zauważyć należy, iż powód zeznał, iż nie wie przez kogo zamknięty został na klucz jeden z pokoi w budynku mieszkalnym i kto pozamykał na kłódki pomieszczenia w budynkach gospodarczych; nie wie też, do kogo należą znajdujące się w tych pomieszczeniach przedmioty (k. 316); podejrzewa tylko, że należą do pozwanego (k. 316v). Na potwierdzenie tej okoliczności strona powodowa nie przedstawiła jednak żadnych dowodów, a przesłuchany w charakterze strony pozwany twierdzeniom tym stanowczo zaprzeczył (k. 316v).

Z uwagi na powyższe, ponieważ na dzień orzekania w sprawie brak było dowodów na fakt zajmowania w dalszym ciągu przez pozwanego przedmiotowych pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych, Sąd powództwo o ich opróżnienie i wydanie oddalił.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w żadnej mierze nie wykazał, aby w uznanym przez Sąd za udowodniony okresie zamieszkiwania pozwanego na przedmiotowej nieruchomości, tj. od października 2019 roku do końca lipca 2020 roku, zachodziły przesłanki z art. 301 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Pozwany powoływał się na zły stan zdrowia swojej matki. Tymczasem świadek L. Z. (2) zeznała, że matka pozwanego nie jest osobą „leżącą”, wymagającą stałej opieki; rozmawia ona z sąsiadami, co niedziela chodzi do kościoła, często widywana jest jak chodzi po wsi. Również powód zeznał, że często widuje matkę pozwanego chodzącą po wsi. Powyższe zeznania świadka i powoda potwierdza załączona do akt dokumentacja fotograficzna, której strona pozwana nie kwestionowała (k. 44-46). Wymieniona wyżej świadek zeznała nadto, że Z. Z. odwiedzana jest przez swoją córkę E., mieszkającą po sąsiedzku, która pilnuje właściwego i terminowego zażywania przez nią leków. Tak też zeznał przesłuchany w charakterze strony pozwany (k. 219). Zatem, zdaniem Sądu, nie sposób było uznać, że pozwany potrzebny był matce przy prowadzeniu gospodarstwa domowego, a tylko takie ustalenie czyniłoby jego zamieszkiwanie z matką opartym na prawie.

Ustalenie, że w okresie od października 2019 roku do końca lipca 2020 roku pozwany zajmował przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, czyniło uzasadnionym roszczenie o powoda o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w ww. okresie. Roszczenie te oparte jest na przepisach art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., w myśl których samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do zapłaty na rzecz właściciela wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W złej wierze pozostaje posiadacz, który wie, lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Nie budzi wątpliwości Sądu, że pozwany doskonale zdawał sobie sprawę, iż nie jest uprawniony do zamieszkiwania na niestanowiącej jego własności nieruchomości położonej w (...), a zatem był w złej wierze.

Wskazać należy, w ślad za uzasadnieniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, iż wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest należnością jednorazową, a właściwą będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Dodatkowo zaznaczyć należy, że wynagrodzenie obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, ani przepis ustawy. Jest ono narastającym świadczeniem ciągłym, wymagalnym od momentu nabycia posiadania przez posiadacza w złej wierze.

Wysokość czynszu możliwego do uzyskania przez powoda gdyby przedmiotową nieruchomość wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego - przy uwzględnieniu obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz Z. Z. - Sąd ustalił na podstawie opinii powołanego w sprawie na wniosek strony powodowej biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

Biegła U. J. w sporządzonej na piśmie opinii stwierdziła, że możliwa do uzyskania wysokość czynszu za okres od 1 października 2019 roku do 31 lipca 2020 roku, przy uwzględnieniu obciążenia nieruchomości służebnością osobistą, wyniosłaby łącznie 4 599 złotych, w tym:

- od 01.10.2019r. do 31.10.2019r. – 462 złote,
- od 01.11.2019r. do 30.11.2019r. – 462 złote,
- od 01.12.2019r. do 31.12.2019r. – 462 złote,
- od 01.01.2020r. do 31.01.2020r. – 459 złotych,
- od 01.02.2020r. do 28.02.2020r. – 459 złotych,
- od 01.03.2020r. do 31.03.2020r. – 459 złotych,

- od 01.04.2020r. do 30.04.2020r. – 459 złotych,
- od 01.05.2020r. do 31.05.2020r. – 459 złotych,
- od 01.06.2020r. do 30.06.2020r. – 459 złotych,
- od 01.07.2020r. do 31.07.2020r. – 459 złotych.

Sąd w pełni podzielił opinię biegłego, bowiem spełniała ona stawiane jej wymogi, odzwierciedlała staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, odpowiadała w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, a przytoczona na jej uzasadnienie argumentacja jest w pełni przekonująca. W ocenie Sądu opinia ta sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną. Jest rzetelna i logiczna. Ponadto nie była ona kwestionowana przez strony.

W świetle powyższych rozważań, Sąd orzekł jak w punkcie II. sentencji wyroku i oddalił w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę. Odsetki ustawowe Sąd zasądził na podstawie art. 481 § 1 k.c. i od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, co nastąpiło 23 czerwca 2020 roku (zpo k. 23), albowiem wtedy pozwany dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.p.c.).

Wobec skutecznego cofnięcia przez powoda pozwu o zapłatę wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 2 201 złotych, Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. postępowanie w tym zakresie umorzył.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), biorąc pod uwagę przegranie przez powoda sprawy o wydanie nieruchomości i wygranie w 71,46% sprawy o zapłatę. W sprawie o zapłatę koszty procesu powoda wyniosły 2 300 zł (500 zł – opłata od pozwu, 17 zł – opłata od udzielonego pełnomocnictwa, 1800 zł – opłata za czynności adwokackie). Zatem 71,46% ze wskazanej kwoty wynosi 1 643,58 zł. Natomiast koszty poniesione przez pozwanego to: kwota 900 zł z tytułu opłaty za czynności adwokackie w sprawie o wydanie nieruchomości (§ 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 3 cyt. rozporządzenia), kwota 17 zł z tytułu opłaty od udzielonego pełnomocnictwa i kwota 1 800 zł z tytułu opłaty za czynności adwokackie w sprawie o zapłatę, przy czym pozwany wygrał sprawę o zapłatę w 28,54%, stąd należne pozwanemu koszty wynoszą łącznie 1 430,72 zł (1800 zł x 28,54% = 513,72 zł + 900 zł + 17 zł). Sąd dokonał kompensacji kosztów i powinien był zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 869,28 zł (2 300 zł – 1 430,72 zł) lecz na skutek omyłki rachunkowej zasądził 2 760,58 zł.

Wydatki związane z dopuszczeniem w sprawie dowodu z opinii biegłego wyniosły łącznie 3 225,06 zł i do kwoty 1 525,06 zł pokryte zostały tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa. Biorąc pod uwagę wpłacone przez strony zaliczki (500 zł przez powoda i 1200 zł przez pozwanego) oraz przegranie przez powoda sprawy o zapłatę w 28,54% a przez pozwanego w 71,46%, Sąd na art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2020r., poz. 755) nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Piszcu od powoda kwotę 420,43 zł (3 225,06 zł x 28,54% = 920,43 zł – 500 zł = 420,43 zł) i od pozwanego kwotę 1 104,63 zł (3 225,06 zł x 71,46% = 2 304,63 zł – 1200 zł = 1 104,63 zł) tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu na rzecz interwenienta ubocznego.