

**Sygn. akt: I C 129/13**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Tatiana Kania
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Frydel

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2014 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa E. U. ,T. W., G. M.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

- zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki E. U. kwotę 398.245,18 zł. (trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście czterdzieści pięć złotych 18/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty oraz kwotę 19.585,00 zł. (dziewiętnaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- w pozostałym zakresie powództwo E. U. oddała;
- zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda T. W. kwotę 225.421,20 zł. (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy czterysta dwadzieścia jeden złotych 20/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty oraz kwotę 12.054,00 zł. (dwanaście tysięcy pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- w pozostałym zakresie powództwo T. W. oddała;
- zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki G. M. kwotę 225.421,20 zł. (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy czterysta dwadzieścia jeden złotych 20/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty oraz kwotę 12.054,00 zł. (dwanaście tysięcy pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- w pozostałym zakresie powództwo G. M. oddała;
- nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej) od powodów: E. U. kwotę 1.604,00 zł. (jeden tysiąc sześćset cztery złote), T. W. i G. M. po 930,00 zł. (dziewięćset trzydzieści złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu  
w zakresie, w jakim powodowie przegrali proces;

8. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej) od strony pozwanej kwotę 10.395,00 zł. (dziesięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu w zakresie, w jakim strona pozwana przegrała proces.

Sędzia

Sygn. akt I C 129/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 kwietnia 2013 r. powódka E. U. domagała się zasądzenia na jej rzecz od strony pozwanej kwoty 398.245,18 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 128.308,88 zł. tytułem skapitalizowanych odsetek za okres 3 lat przez wniesieniem pozwu, zaś powodowie: G. M. i T. W. domagali się zasądzenia na ich rzecz od strony pozwanej po 225.421,20 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz po 74.420,69 zł. tytułem skapitalizowanych odsetek za okres 3 lat przez wniesieniem pozwu. W uzasadnieniu podali, że dochodzą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości stanowiącej ich własność, a położonej w S., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Cieszynie. Powodowie G. M. i T. W. podnieśli, że są spadkobiercami I. W.. Powodowie wskazali, że pozwana jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze i zobowiązanej do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, przy czym prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z dnia 25 marca 2009 r. zasądzono na rzecz powódki E. U. to wynagrodzenie za okres do maja 2004 r. włącznie, przyjmując wartość miesięcznego czynszu w kwocie 7.514,06 zł. W oparciu o tę wysokość powódka E. U. dochodzi wynagrodzenia za dalszy okres, tj. od czerwca 2004 r. do marca 2013 r. włącznie, zaś pozostali powodowie – za okres 120 miesięcy, czyli od kwietnia 2003 r. włącznie do marca 2013 r. włącznie. Ponadto domagają się odsetek za okres 3 lat wstecz, czyli od kwietnia 2010 r., przyjmując że pozwana pozostawała w zwłoce za każdy miesiąc poczynając od pierwszego dnia następnego miesiąca. Powodowie dodali, że przedmiot roszczenia ma charakter podzielny, zatem każdemu z powodów przysługuje udział w wynagrodzeniu odpowiedni do ich udziału we współwłasności.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa za przyznaniem jej kosztów procesu. Zarzuciła brak legitymacji czynnej po stronie powodów G. M.

i T. W., gdyż nie będąc spadkobiercami I. W. nie mają tytułu prawnego do występowania wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, której nie są właścicielami. Pozwana podała, że wyrok Sądu Okręgowego z dnia 25 marca 2009 r. wykonała w całości. Podniosła jednak, że w niniejszej sprawie powodowie nie wykazali, aby byli w stanie uzyskać z nieruchomości kwoty czynszu w wysokości 7.514,06 zł., co więcej nie wnioskuje na to żadnego dowodu. W ocenie pozwanej żądane wynagrodzenie jest wygórowane i nie odpowiada aktualnym realiom, zatem – z ostrożności – wniosła

o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, celem oszacowania wysokości tego czynszu. Ponadto pozwana zaprzeczyła, aby została wezwana przez powodów do dobrowolnego spełnienia świadczenia i z tej racji żądanie skapitalizowanych odsetek winno być oddalone. Niezależnie od tego pozwana zaproponowała mediację i nie wykluczyła zawarcia z powodami ugody.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona pozwana jest samoistnym posiadaczem nieruchomości położonej w S., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Cieszynie, bez tytułu prawnego.

(okoliczność bezsporna)

Powódka E. U. jest współwłaścicielką wyżej opisanej nieruchomości z udziałem m wynoszącym 1/2. Wyrokiem z dnia 25 marca 2009 r. Sąd Okręgowy

w Bielsku-Białej zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki E. U. kwotę 368.188,94 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lipca 2004 r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tej nieruchomości za 98 miesięcy, tj. do maja 2004 r. włącznie – w części odpowiadającej jej udziałowi we współwłasności nieruchomości. Ustalając wartość wynagrodzenia Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego S. K. i przyjął, iż możliwy do uzyskania czynsz najmu tej nieruchomości, według jej stanu z 1950 r., wynosi 7.514,06 zł. miesięcznie. W opinii tej biegły dokonał wyliczenia czynszu za okres do stycznia 2008 r. włącznie.

(wyrok – k. 466 akt I C 344/06, uzasadnienie – k. 473 – 477 akt I C 344/06, częściowo bezsporne)

Powodowie G. M. i T. W. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w S., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Cieszynie, z udziałami po 1/4, jako spadkobiercy I. W..

(częściowo bezsporne, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Cieszynie z dnia 26 czerwca 2013 r. – k. 125)

Czynsz netto najmu opisanej wyżej nieruchomości, według jej stanu z 1950 r., w okresie od lutego 2008 r. do marca 2013 r. to kwota 9.646,00 zł. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w tym okresie to 598.000,00 zł.

(opinia biegłej W. H. – k. 11)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, w szczególności dokumentów zawartych w aktach tutejszego Sądu o sygnaturze I C 344/06, zresztą stan faktyczny sprawy był w przeważającej części bezsporny. Sąd oparł się także na dowodzie z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości W. H., którą uznał za w pełni wiarygodną, ponieważ została sporządzona w sposób rzetelny, przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą, a ponadto nie była kwestionowana przez strony. Wyjaśnić jedynie wypada, że strona pozwana zarzuciła biegłej, iż jej opinia dotyczy wartości czynszu za okres od lutego 2008 r., tymczasem powodowie dochodzą wynagrodzenia za okres wcześniejszy, nie objęty opinią biegłej. Tymczasem – jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 21 czerwca 2013 r. pełnomocnik pozwanej zgodził się na propozycję powodów, aby wartość czynszu za okres do stycznia 2008 r. przyjąć w wysokości ustalonej przez biegłego powołanego w sprawie I C 344/06. Z tego względu Sąd w tezie dowodowej (k. 57) ujął tylko ten okres, a pozwana nie zgłosiła zastrzeżenia co do takiej tezy i nie wносиła o jej uzupełnienie.

### ***Mając powyższe na uwadze Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie wywodzą swe roszczenia z przepisu art. 224 i nast. kodeksu cywilnego. Zgodnie z przepisem art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże 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 (§ 2). Samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze traktowany jest tak samo jak samoistny posiadacz w dobrej wierze od czasu, w którym dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa

o wydanie rzeczy (art. 225 kc). Powołane przepisy regulują kwestię rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy i jej posiadaczem, w razie „bezumownego posiadania” rzeczy. Regulacja prawna zawarta w tych przepisach dotyczy posiadania funkcjonującego bez istniejącego stosunku prawnego, umownego bądź innego, łączącego właściciela

i posiadacza rzeczy. Te roszczenia, zwane uzupełniającymi (w stosunku do podstawowego roszczenia właściciela rzeczy, jakim jest roszczenie windykacyjne) mają zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajdzie się w posiadaniu innej osoby. Przyjmuje się, że gdy właściciel dochodzi opisanych wyżej roszczeń za korzystanie z rzeczy, sąd winien wyliczyć wynagrodzenie odwołując się w pierwszym rzędzie do rynkowych cen wynajmowania rzeczy tego rodzaju (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r. sygn. akt V CSK 192/06). Ponieważ tutejszy Sąd, orzekając w sprawie o sygnaturze I C 344/06, przesądził zasadę odpowiedzialności pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, a także z uwagi na fakt, iż strona pozwana – mimo wnoszenia o oddalenie powództwa – w istocie nie zaprzeczyła, aby była zobowiązana do zapłaty właścicielom wynagrodzenia z tego tytułu, podnosząc jedynie, że żądane wynagrodzenie jest wygórowane, kwestia ta była – w ocenie Sądu – bezsporna, zatem nie było potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego, mającego wykazać spełnienie przesłanek wymienionych w powołanych wyżej przepisach. Nie było też sporne, że powódka E. U. jest współwłaścicielką nieruchomości, jedynie strona pozwana kwestionowała legitymację pozostałych powodów. W tym zakresie podnosiła, że nie wykazali, iż są spadkobiercami I. W.. Skoro zatem pozwana nie kwestionowała, iż I. W. była współwłaścicielem nieruchomości, a dokumentem urzędowym w postaci prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Cieszynie z dnia 26 czerwca 2013 r. w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po I. W. – w części dotyczącej nieruchomości położonych w P. – nabyli G. M. i T. W. – po połowie, to należy uznać, że powodowie ci wykazali swą legitymację czynną i fakt, że przysługuje im roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną, w częściach odpowiadających im udziałom we własności tej nieruchomości. Wreszcie, za bezsporną uznać również należy wysokość roszczenia za okres do stycznia 2008 r. włącznie, a to wobec oświadczenia pozwanej złożonego na rozprawie 21 czerwca 2013 r. (k. 57).

Reasumując powyższe, stwierdzić należy, iż spór w sprawie dotyczył wysokości należnego właścicielom nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z ich nieruchomości w okresie od lutego 2008 r. do marca 2013 r. W tym zakresie, jak już wyżej wskazano Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłej sądowej W. H., której w całości dał wiarę. Ponieważ przedstawione przez biegłą wyliczenie czynszu najmu nieruchomości, możliwego do uzyskania przez właścicieli, wynosi 9.646,00 zł. miesięcznie, to uznać należy, iż żądania powodów – w zakresie dotyczącym wynagrodzenia za okres: od czerwca 2004 r. do marca 2013 r. włącznie (żądanie powódki E. U.), i od kwietnia 2003 r. włącznie do marca 2013 r. włącznie (żądania powodów G. M. i T. W.) zasługiwały na uwzględnienie w całości, ponieważ wyliczenia powodów opierały się na przyjętej w sprawie I C 344/06 wysokości czynszu w kwocie 7.514,06 zł., a zatem kwocie niższej od kwoty wyliczonej przez biegłą w niniejszej sprawie, zaś powodowie nie rozszerzyli żądania. Z tego względu Sąd, na podstawie art. 224 k.c. i nast. zasądził od pozwanej na rzecz powodów dochodzone przez nich kwoty, tj. kwotę 398.245,18 zł. na rzecz powódki E. U. oraz po 225.421,20 zł. na rzecz powodów G. M. i T. W..

Nie zasługiwały na uwzględnienie żądania powodów zasądzenia na ich rzecz skapitalizowanych odsetek za okres 3 lat przed wytoczeniem powództwa. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nie ma charakteru świadczenia okresowego, przeciwnie – jest świadczeniem jednorazowym, zatem nie ma podstaw, aby uznać, iż strona pozwana pozostawała w zwłóce ze spełnieniem świadczenia w pierwszym dniu kolejnego miesiąca korzystania z nieruchomości, przed wytoczeniem powództwa. Wprawdzie świadczenie to – jako świadczenie podzielne – może mieć różne terminy wymagalności w stosunku do poszczególnych jego części (vide: wyrok Sąd Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r. (sygn. akt I CSK 669/11) jednakże tylko wówczas, gdy właściciel w różnych datach wezwie korzystającego z rzeczy do zapłaty poszczególnych części. Podkreślić należy, iż przed wytoczeniem powództwa powodowie nie wzywali pozwanej do zapłaty, a tylko wówczas można byłoby przyjąć, że stan wymagalności roszczenia powstał wcześniej. W konsekwencji – wobec braku podstaw z art. 481 k.c., zgodnie z którym odsetki należą się wówczas, jeżeli dłużnik opóźnia się ze świadczeniem, Sąd oddalił powództwa w zakresie skapitalizowanych odsetek.

O kosztach Sąd orzekł po myśli art. 100 k.p.c. rozdzielając jej stosunkowo. Ponieważ każde z powodów przegrało proces w 25%, a pozwana przegrała w 75% w takim stosunku należało rozdzielić koszty. Po stronie powódki E. U. koszty

stanowiły: uiszczona opłata od pozwu w kwocie 19.913,00 zł., koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200,00 zł oraz zaliczka na opinię w wysokości 1500,00 zł., zaś po stronie pozwanej – koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200,00 zł. oraz zaliczka na opinię w wysokości 296,71 zł., zatem – po rozliczeniu w wyżej opisanym stosunku - należało zasądzić na rzecz powódki E. U. kwotę 19.585,00 zł. Z kolei w odniesieniu do powództw G. M. i T. W. koszty obejmowały uiszczoną opłatę od pozwu

w wysokości po 11.272,00 zł. oraz koszty zastępstwa w wysokości 7.200,00 zł., zatem – po rozliczeniu w wyżej opisanym stosunku - należało zasądzić na rzecz tych powodów od strony pozwanej po 12.054,00 zł.

Jednocześnie, ponieważ powodowie uścili opłatę od pozwu w niepełnej wysokości (obliczoną od wartości roszczeń głównych), co nie zostało dostrzeżone na etapie wstępnego badania pozwu, Sąd, stosując odpowiednio przepis art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał pobrać od stron brakującą część opłaty w stosunku, w jakim każda ze stron przegrała proces.

Sędzia: