

Sygn. akt I Ca 214/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Podwójniak

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa J. P.

przeciwko D. S. (1), K. S., M. S. (1), M. S. (2), D. S. (2) i J. S.

o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych D. S. (1), K. S., M. S. (1), M. S. (2)

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 23 marca 2016 roku, sygnatura akt I C 396/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 2 i 3 w ten sposób, że:

a) zasądzoną w punkcie 1 kwotę 3846 złotych obniża do 3130 (trzy tysiące sto trzydzieści) złotych rozkładając ją na 6 (sześć) rat miesięcznych, z czego pierwszych 5 rat płatnych po 522 (pięćset dwadzieścia dwa) złote, a ostatnia rata 520 (pięćset dwadzieścia) złotych;

b) punktowi 3 nadaje brzmienie: „zasądza od powoda J. P. solidarnie na rzecz pozwanych D. S. (1), K. S., M. S. (1) i M. S. (2) (...), 64 (jeden tysiąc sześćset siedemnaście 64/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu”;

I. zasądza od powoda J. P. solidarnie na rzecz pozwanych D. S. (1), K. S., M. S. (1), M. S. (2) 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I Ca 214/16**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 marca 2016 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu zasądził od pozwanych M. S. (1), D. S. (1), M. S. (2) i K. S. solidarnie na rzecz powoda J. P. kwotę 3.846 zł (pkt 1.), oddalił powództwo w pozostałej części w stosunku do pozwanych M. S. (1), D. S. (1), M. S. (2) i K. S. oraz w całości

w stosunku do pozwanych J. S. i D. S. (2) (pkt 2.), orzekł o kosztach procesu (pkt 3.) oraz o nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt 4. – 6.).

***Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:***

Pozwani małżonkowie S. posiadali udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  w prawie własności nieruchomości położonej w M. nr 260, obejmujący działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Druga część udziału wynosząca  $\frac{1}{2}$  przypadła pozwanym małżonkom S..

Powód nabył udział należący do małżonków S. w toku egzekucji z nieruchomości prowadzonej przeciwko pozwanym jako dłużnikom na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu z 14 marca 2014 r.

o przysądzeniu własności w sprawie I Co 895/13. W punkcie 2 tego postanowienia nakazano dłużnikom małżonkom S., aby wydali w/w udział w nieruchomości licytantowi J. P..

Powyższe postanowienie uprawomocniło się 26 czerwca 2014 r.

Pomimo tego pozwani małżonkowie S. wraz z dziećmi nadal zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości za zgodą pozwanych małżonków S., którzy są rodzicami M. S. (1) (teściami D. S. (1)).

Pozwani małżonkowie S. nigdy na tej nieruchomości nie zamieszkiwali. Mieszkali tam małżonkowie S. wraz z dziećmi, korzystając z całej nieruchomości. Nie doszło między nimi do fizycznego podziału rzeczy do używania.

Prawomocnym orzeczeniem wydanym w sprawie o sygn. akt I C 397/15 o eksmisję toczącej się między tymi samymi stronami, co w niniejszym postępowaniu, tut. Sąd odrzucił pozew i zasądził od powoda na rzecz pozwanych małżonków S. kwotę 154 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Na chwilę zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie powód nie uregulował tych kosztów.

W marcu 2015 r. pozwani małżonkowie S. wymienili drzwi wejściowe do budynku mieszkalnego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości, ponosząc z tego tytułu wydatek w kwocie 1.361,01 zł.

Przed przysądzeniem własności na rzecz powoda małżonkowie S. na okres około roku czasu wyprowadzili się z przedmiotowej nieruchomości. Skutkowało to zdjęciem licznika przez zakład energetyczny ( (...) SA). Gdy powrócili na nieruchomość, konieczne stało się ponowne przyłączenie do sieci energetycznej. Pismem z 3 stycznia 2014 r. zakład energetyczny poinformował pozwanych małżonków S., iż wyraża zgodę na rozłożenie na raty należności w wysokości 2.392,10 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z 12 grudnia 2013 r. z tytułu umowy o przyłączenie (...) na pięć rat płatnych zgodnie z harmonogramem: 15 stycznia, 15 lutego, 15 marca, 15 kwietnia i 15 maja 2014 r., przy czym podłączenie wykonanego przyłącza miało nastąpić po zapłaceniu całej kwoty wraz z odsetkami za zwłokę zgodnie z harmonogramem. Przyłącze energetyczne zostało ostatecznie założone w 2015 r.

W wykonaniu tego porozumienia pozwani małżonkowie S. zapłacili zakładowi energetycznemu kwotę łącznie 2.457,09 zł, dokonując wpłat w dniach 3 marca, 2 kwietnia i 30 lipca 2014 r.

Umową darowizny z 18 grudnia 2015 r. małżonkowie S. zbyli na rzecz małżonków S. przysługujący im udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Obecnie właścicielami nieruchomości są w częściach równych powód i pozwani małżonkowie S..

Za okres objęty pozewem – kwiecień 2014 – lipiec 2015 r. (16 miesięcy) powód, posiadający udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  w prawie własności, mógł uzyskać z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości kwotę 4.000 zł. Cały utracony dochód wynosi 8.000 zł.

W oparciu o przytoczony stan faktyczny Sąd uznał, że powództwo jest częściowo zasadne, w stosunku do małżonków S., działających w imieniu własnym oraz w imieniu małoletnich dzieci.

Sąd podniósł, że podstawą prawną powództwa jest art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.,

Następnie Sąd zauważył, że w rozpoznawanej sprawie od prawomocnego przysądzenia własności właścicielem co do 1/2 udziału w spornej nieruchomości jest powód, w miejsce pozwanych małżonków S., którzy równocześnie utracili prawo własności tego udziału.

Sąd podkreślił, że wprawdzie pozwani małżonkowie S. powołali się na tytuł prawny do nieruchomości w postaci łączącej ich z małżonkami S. umowy użyczenia (mającymi drugą część udziału wynoszącą 1/2), niemniej jednak w świetle art. 199 oraz art. 201 k.c., użyczenie jest z reguły czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu albo czynnością zwykłego zarządu. Sąd uznał, że w każdym razie do ważności tej umowy wymagana była albo zgoda wszystkich współwłaścicieli albo zgoda większości współwłaścicieli. Z racji równych udziałów współwłaścicieli oraz braku zgody powoda na użyczenie nieruchomości małżonkom S., umowa ta nie wywołała skutków prawnych.

Sąd zaznaczył, że jedynie wyjątkowo użyczenie lokalu mogło być czynnością spoza zakresu zarządu nieruchomością wspólną, gdyby współwłaściciele dokonali jej podziału do użytkowania (quoad usum – art. 206 k.c.), a umowa użyczenia dotyczyłaby części nieruchomości przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez małżonków S.. Tymczasem w świetle ustaleń faktycznych sprawy takiej umowy quo ad usum nie zawarto przed nabyciem udziału przez powoda. Sąd stwierdził, że gdyby nawet hipotetycznie założyć, że do podziału rzeczy do użytkowania doszłoby przed nabyciem udziału przez powoda, to podział ten dotyczyć mógł ówczesnych współwłaścicieli, małżonków S. i małżonków S.. W ocenie Sądu nie wydaje się, by powód nabywając udział w nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego, a więc w zasadzie bez żadnych obciążeń, miał w ten stosunek wstąpić.

Wobec tego, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jako pożytek cywilny przypada współwłaścicielom stosownie do wielkości udziałów (art. 207 k.c.), wynagrodzenie należne powodowi za okres objęty pozwem wynosiłoby 4.000 zł.

Na podstawie art. 498 i nast. k.p.c. Sąd uznał za skuteczne przedstawienie przez pozwanych małżonków S. do potrącenia wierzytelności w kwocie 154 zł, wynikającej z prawomocnego orzeczenia wydanego w sprawie o sygn. akt I C 397/15.

Sąd za nieskuteczny uznał natomiast zarzut potrącenia kwoty 1.876,55 zł tytułem nakładów na rzecz. Kwota ta stanowi 1/2 wydatków poczynionych przez pozwanych małżonków S. tytułem wymiany drzwi wejściowych do domu i wykonania przyłącza energetycznego.

Sąd wskazał, że podstawą prawną żądania zwrotu nakładów między właścicielem a samoistnym posiadaczem są przepisy art. 226 § 2 i art. 227 § 1 i 2 k.c.

Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że pozwani małżonkowie S. z chwilą nabycia przez powoda udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, utracili tytuł prawny do rzeczy. Byli więc posiadaczami samoistnymi w złej wierze.

Z kolei jeśli chodzi o nakłady z tytułu poniesienia kosztów na założenie przez zakład energetyczny przyłącza energetycznego, to wprawdzie przyłącze to miało zostać wykonane w 2015 r., kiedy powód był już współwłaścicielem nieruchomości, niemniej jednak zdaniem Sądu źródłem obowiązku pozwanych była faktura VAT nr (...) z 12 grudnia 2013 r. z tytułu umowy o przyłączenie (...). W tym czasie współwłaścicielami nieruchomości byli wyłącznie pozwani S. i S.. Sąd uznał więc, że to między tymi osobami winno nastąpić rozliczenie z tego tytułu, i to na podstawie przepisów regulujących łączący ich stosunek prawny (np. art. 207 k.c.), nie zaś między małżonkami S., którzy ponieśli te nakłady, a późniejszym nabywcą udziału we współwłasności - powodem.

Sąd podkreślił, że pozwani małżonkowie S. nie mogą domagać się także zwrotu nakładów z tytułu wymienionych w marcu 2015 r. drzwi wejściowych do budynku mieszkalnego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości, w kwocie stanowiącej 1/2 sumy 1.361,01 zł.

Po pierwsze w ocenie Sądu nie wykazali, że był to nakład konieczny – nie twierdzili, że wymiana drzwi wejściowych była bezwzględnie konieczna, gdyż np. stare całkowicie się zniszczyły. Zgodnie zaś z art. 226 § 2 k.c. mogli żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie ich kosztem. Ubocznie Sąd zauważył, że gdyby traktować ten nakład jako konieczny, to pozwani nie przedstawili argumentacji świadczącej o bezpodstawnym wzbogaceniu się powoda wskutek zamontowania w domu nowych drzwi wejściowych. Sąd dodał, że od grudnia 2015 roku pozwani są ponownie współwłaścicielami spornej nieruchomości, a więc także dokonanego nakładu, co nie może pozostawać zupełnie poza ocenę Sądu w kwestii możliwości jego zwrotu.

Sąd zaakcentował, że niezależnie od tego, to powodowi, a nie pozwany, przysługiwało uprawnienie wynikające z art. 227 § 2 k.c. do zatrzymania przyłączonych przedmiotów (drzwi) za zwrotem pozwany ich wartości i kosztu robocizny albo sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości rzeczy. Sąd stwierdził, że póki co powód nie skorzystał z tego uprawnienia, zaś pozwani nie wyznaczyli mu odpowiedniego terminu do jego realizacji.

W rezultacie Sąd uwzględnił powództwo w kwocie wskazanej w pkt 1 sentencji, na które złożył się udział powoda w wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy za okres objęty pozwem pomniejszony o kwotę wierzytelności skutecznie potrąconej.

Przez niedopatrzanie Sąd nie pomniejszył żądanego wynagrodzenia za okres, kiedy postanowienie o przysądzeniu własności nie było jeszcze prawomocne – od 1 kwietnia do 26 czerwca 2014 r., czyli za prawie 3 miesiące.

Sąd oddalił w całości powództwo przeciwko pozwany małżonkom S.. Sąd podkreślił, że pozwanych łączył z powodem stosunek prawnorzeczowy wynikający ze współwłasności, który nie uprawniał do domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, bo niewątpliwie pozwani tytuł prawny do rzeczy posiadali. Żądanie pozwu nie było natomiast oparte na twierdzeniu, iż małżonkowie S. pobrali pożytki lub inne dochody z rzeczy ponad swój udział (art. 207 k.c.).

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia wyrażoną w art. 100 zdanie 1 in principio k.p.c. O wynagrodzeniu biegłego sądowego za stawiennictwo na rozprawie orzeczono na podstawie art. 288 k.p.c. w zw. z art. 89, 90 i 93 § 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm. – dalej: „u.k.s.c.”). Orzeczenie o nieuiszczonych kosztach sądowych oparto na art. 113 ust. 1 u.k.s.c. – w przypadku powoda, oraz art. 113 ust. 4 u.k.s.c. – w przypadku pozwanych małżonków S., zwolnionych od kosztów sądowych.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodzili się **pozwani**, którzy zaskarżyli je w części, w zakresie pkt. 1. i 3., zarzucając przedmiotowemu rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 225 w zw. z 224 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące zasądzenie na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie, w którym nie był on jej właścicielem - to jest za okres od 1 kwietnia 2014 roku do 26 czerwca 2014 roku;

- § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, iż pozwani ponieśli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2 x 240 zł, podczas gdy z treści przepisu jasno wynika, iż przy podanej przez powoda wartości przedmiotu sporu minimalna stawka to kwota 2.400 zł;

- art. 320 k.p.c. poprzez nierozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty pomimo wystąpienia w sprawie szczególnie uzasadnionych okoliczności stanowiących podstawę do zastosowania wskazanej instytucji;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w sporządzonym w sprawie uzasadnieniu przyczyn, dla których Sąd I Instancji odmówił rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty pomimo zgłoszonego w tej sprawie wniosku na rozprawie w dniu 9 marca 2016 roku.

W konkluzji pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 1. poprzez pomniejszenie zasądzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o kwotę 716 zł oraz uwzględniając tę zmianę orzeczenie o kosztach postępowania w pierwszej instancji.

Z kolei na podstawie art. 320 k.p.c. skarżący wnieśli o uwzględnienie zgłoszonego przez pozwanych przed Sądem pierwszej instancji wniosku o rozłożenie zasądzonej kwoty na raty.

Apelujący wnieśli o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód stwierdził, że środek odwoławczy pozwanych jest bezzasadny.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna, zwłaszcza wobec niespornego i przyznanego przez Sąd Rejonowy w Wieluniu w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia braku pomniejszenia wysokości żądanego przez powoda wynagrodzenia za okres, kiedy postanowienie

o przysądzeniu własności nie było jeszcze prawomocne, tj. za okres od 1 kwietnia 2014 roku do 26 czerwca 2014 roku, co odpowiada kwocie 716 zł.

W sytuacji w której powód tytułem własności do nieruchomości legitymował się dopiero od 26 czerwca 2014 roku to w okresie przed tą datą nie był osobą uprawnioną do dochodzenia roszczeń znajdujących swe oparcie w art. 224 kc i 225 kc a zatem za okres poprzedzający nabycie prawa własności tejże nieruchomości nie przysługiwało mu od pozwanych wynagrodzenie za bezumowne z niej korzystanie.

Zgodzić się należy ze skarżącymi, iż w sytuacji w której powołany w sprawie biegły oszacował wielkość dochodu, który powód mógłby uzyskać z tytułu najmu nieruchomości na kwotę 250 zł miesięcznie - to przyznane powodowi wynagrodzenie należało pomniejszyć o kwotę 716 zł za czas, w którym prawo własności nieruchomości jeszcze mu nie przysługiwało (2 x 250 zł za kwiecień 2014 roku i maj 2014 roku oraz 216 zł za 26 dni czerwca 2014 roku).

Powyższe przekłada się także na konieczność zmiany wysokości kosztów procesu, ponieważ zmianie ulega stosunek w jakim strony ostały się w swych stanowiskach procesowych. Powód wygrał sprawę w 49 %, a pozwani w 51 %.

W proporcji w jakiej przegrali pozwani sprawę (49%) winni ponieść koszty procesu przed Sądem Rejonowym w Wieluniu, przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego ich pełnomocnika w wysokości wynikającej z § 2 ust 1 i 2 oraz § 6 pkt 4 przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 oraz z 2015 r. poz. 616 i 1079), które z mocy § 21 i § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) miało w sprawie zastosowanie do czasu zakończenia w danej instancji postępowania wszczętego przed Sądem Rejonowym w Wieluniu w dniu 7 sierpnia 2015 roku.

Za usprawiedliwiony należało uznać także zarzut apelujących co do tego, iż Sąd Rejonowy poprzez niewyjaśnienie powodów nieuwzględnienia zgłoszonego przez nich wniosku o rozłożenie świadczenia na raty uchybił art. 328 § 2 kpc, to jednak z uwagi na przyznaną sądowi drugiej instancji kompetencję do merytorycznej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikającą z art. 382 kpc należało uznać, że pozwani spełniają wymogi dla zastosowania wobec nich instytucji wynikającej z art. 320 kpc

Przewidziane powyższym przepisem uprawnienie sądu przysługuje w sytuacjach gdy ze względu na stan rodzinny lub majątkowy strony obowiązanej bezzwłoczne spełnienie przez nią świadczenia byłoby nadmiernie utrudnione i narażałoby ją na niepowetowaną szkodę. Chodzi więc o wyznaczenie takiego terminu który z jednej strony mógłby umożliwić pozwanemu wykonanie orzeczenia w sposób dla niego najmniej dotkliwy i nie narażający na nadmierne straty, termin ten musi jednakże z drugiej strony uwzględniać słuszne interesy powoda i nie narażać do na dalsze szkody (wyrok SN z dnia 17 września 1968 r. III CR 310/69, OSNCP 1970/6/15).

W niniejszej sprawie przy zastosowaniu powyższego przepisu należało mieć na względzie sytuację życiową pozwanych, którzy funkcjonują w czteroosobowej rodzinie i utrzymują się z dochodów na poziomie 1 500 zł.

W tej sytuacji Sąd II instancji doszedł do przekonania, że zachodzi wyjątkowy przypadek pozwalający na zastosowanie wobec pozwanych art. 320 k.p.c., a wypełnieniu tej normy będzie służyło rozłożenie zapłaty należności powoda na sześć rat.

Z drugiej strony Sąd Okręgowy uznał, że decyzja o rozłożeniu na raty nie będzie się łączyć z pokrzywdzeniem powoda, gdyż nie będzie się ona dla niego wiązała z tak dotkliwymi skutkami jak by miało to miejsce w przypadku pozwanych, którzy nie są w stanie jednorazowo wykonać nałożonego na nich przez Sąd zobowiązania pobieżnego, gdyż narażałoby to ich na niemożność zaspokojenia podstawowych kosztów swego utrzymania.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1,2, i 3 w sposób opisany w punkcie I wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu.

O kosztach postępowania apelacyjnego należnych pozwanym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc oraz § 2 ust. 2 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015, poz. 1800.).