

Sygnatura akt I C 1997/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15-06-2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Magdalena Popławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15-06-2016 r. w K.

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko R. W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego R. W. na rzecz powoda T. M. kwotę 59.045,01 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterdzieści pięć 01/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 04.03.2016r. do dnia zapłaty;

II dalej idące powództwo oddala;

III zasądza od pozwanego R. W. na rzecz powoda T. M. kwotę 6.417,99 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt ***I C 1997/15***

UZASADNIENIE

Powód T. M. wnosił o zasądzenie od pozwanego R. W. kwoty 67.509,60 z ustawowymi odsetkami liczonymi następująco:

- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.09.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.10.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.11.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.12.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.01.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.02.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.03.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.04.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.05.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.06.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.07.2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.08.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.09.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.10.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.11.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.12.2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.01.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.02.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.03.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.04.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.05.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.06.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.07.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.08.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.09.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.10.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.11.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.12.2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.000,00 zł od dnia 11.01.2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 322,58 zł od dnia 16.01.2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.187,02 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600,00 zł oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Uzasadniając swoje żądanie powód podał, że był uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) we W.. Powód podał dalej, że w okresie od 10 kwietnia 2012 r. do 15 stycznia 2015 r. pozwany zamieszkiwał w tym lokalu wbrew woli powoda. Powód podniósł, że wzywał pozwanego do wydania lokalu i zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, za okres od 14.12.2011 r. do 10.04.2012 r. domagał się kwoty 9.666,67 zł, przyjmując stawkę miesięcznego czynszu na sumę 2.500,00 zł, zastrzegając, że kwota ta może ulec zmianie za dalsze okresu bezumownego korzystania z lokalu. Powód wskazał, że pozwany zajmował lokal w złej wierze, wiedział że mieszkanie nie jest jego własnością i nie przysługuje mu do niego żadne prawo. Powód podał, że w związku z faktem, iż pozwany nie opuścił przedmiotowego lokalu, wystąpił w dniu 13 kwietnia 2012r. z pozwem o wydanie tego mieszkania i wyrokiem z 20.12.2013r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu nakazał pozwanemu opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi ww. lokalu. Powód podał ponadto, że na mocy nakazu zapłaty z 8 października 2012r. wydanego przez Sąd Rejonowy, pozwany został zobowiązany do zapłaty kwoty 11.637,22 zł tytułem bezumownego korzystania z lokalu oraz czynszu

za okres od kwietnia do czerwca 2012 roku. W tych warunkach – zdaniem powoda – pozwany jest w zwłoce z zapłatą za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 10 kwietnia 2012 r. do 15.01.2015r., przy czym okres od 10.04.2012 do 9.08.2012r. był przedmiotem innego postępowania. Powód wskazał, że domaga się zapłaty za bezumowne korzystanie za miesięczne okresy rozliczeniowe począwszy od 10 sierpnia 2012r., co daje 29 okresów po 2.000,00 zł i okres 5 dni od 11.01.2015 do 15.01.2015r. w kwocie 322,58 zł. Powód wyjaśnił, że kryterium jakie stosował przy określeniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, była stawka miesięcznego najmu za lokal o podobnych parametrach, która kształtuje się na poziomie 2.000,00 zł. Powód wskazał, że dochodzi odsetek od poszczególnych miesięcznych stawek wynagrodzenia, przyjmując jako datę wymagalności płatności za kolejne okresy rozliczeniowe 10 dzień każdego miesiąca. Powód wnosił także w ramach wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, zwrot wydatków poniesionych na czynsz oraz media za okres, kiedy pozwany przebywał w jego mieszkaniu. Z tego tytułu powód domagał się kwoty 9.187,02 zł, na które składały się: 722,43 zł – zapłata należności za prąd i 8.464,59 zł – opłaty za czynsz.

Pozwany R. W. wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że zawyżone są żądania wydatków na energię, media, nie zostały uwzględnione jego wydatki z tytułu przywrócenia posiadania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany R. W. mieszkał wraz ze swoją żoną M. W. w lokalu przy ulicy (...). Mieszkanie to przysługiwało M. W. na zasadzie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego. Po opuszczeniu tego mieszkania przez M. W. darowała ona to mieszkanie swoim rodzicom, a następnie w 2010 roku oni darowali to mieszkanie synowi T. M.. Lokal ten znajduje się na III kondygnacji i składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 60,00 m².

/dowód: zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. – k – 13, wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 14 grudnia 2011r. w sprawie II Ca 1343/11 wraz z uzasadnieniem – k – 44-45, akt notarialny z 12.04.2010r. – k – 121-123/

Pozwany nie chciał na żądanie rodziców swojej byłej żony opuścić przedmiotowego mieszkania. Pod koniec 2009 roku matka powoda poleciła wyważyć drzwi wymienić zamki w drzwiach wejściowych. R. W. złożył pozew o ochronę naruszonego posiadania i wyrokiem z 14 grudnia 2011r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie II Ca 1343/11 zmienił wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu i nakazał T. M., który w 2010 roku stał się właścicielem mieszkania, by przywrócił R. W. posiadanie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) poprzez wydanie kluczy i zapewnienie możliwości zamieszkania w tym lokalu.

/dowód: wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 14 grudnia 2011 r. w sprawie II Ca 1343/11 wraz z uzasadnieniem – k – 44-45/

W wyniku postępowania egzekucyjnego R. W. został wprowadzony w posiadanie tego mieszkania i zamieszkał w nim od 10 kwietnia 2014 r.

/dowód: kserokopia protokołu postępowania egzekucyjnego – k – 14-20/

W dniu 10 kwietnia 2012r. działająca w imieniu T. M. M. M., sporządzając protokół przekazania mieszkania, wezwała R. W. do lokalu i wezwała go do zapłaty kwoty 9.666,67 zł tytułem bezumownego korzystania z lokalu za okres od 14.12.2011 r. do 10.04.2012 r. R. W. odmówił podpisu na tym piśmie

/dowód: protokół przekazania mieszkania z 10.04. 2012r. k – 19-20/

W dniu 27 kwietnia 2012 roku powód T. M. wystąpił do sądu o nakazanie pozwanemu R. W. aby wydał przedmiotowy lokal mieszkalny. Wyrokiem z 20 grudnia 2013 r. Sad Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu nakazał pozwanemu R. W. aby opróżnił opuścił i wydał powodowi T. M. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...).

/dowód: wyrok z uzasadnieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu z 20 grudnia 2013r. i postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 27 listopada 2014r. – k – 60-77/

Pozwany R. W. zajmował przedmiotowy lokal do 15 stycznia 2015r.

/dowód: pisma z 19 grudnia 2014r., z 2.01.2015r., protokół odbioru lokalu – k – 46-47/

W przypadku wynajęcia takiego mieszkania jak mieszkanie powoda, w okresie od sierpnia 2012r. do stycznia 2015r., właściciel mógł uzyskiwać z tytułu czynszu kwotę 2,000,00 zł miesięcznie.

/dowód: oferty internetowe wynajmu mieszkań – k – 124-129/

Z tytułu zużytej energii elektrycznej przez pozwanego w mieszkaniu przy ul (...), powód uiszczył w okresie od 2013 do początku 2015 roku kwotę 722,43 zł.

/dowód: faktury i wezwania do zapłaty – k – 84-89, historia operacji bankowych – k – 90/

Sąd zważył co następuje:

Powyższych ustaleń sąd dokonał na podstawie dokumentów przedstawionych przez powoda i treść ich oraz wiarygodność nie budziły żadnych wątpliwości. Z dokumentów tych wynika niezbicie, że pozwany R. W. był posiadaczem mieszkania przy ulicy (...) we W. od 10 kwietnia 2012r. do 15 stycznia 2015r. , w każdym razie właściciel lokalu T. M. na skutek działań R. W. był pozbawiony możliwości korzystania z lokalu, którego był właścicielem.

Posiadania pozwanego miało charakter posiadania w złej wierze. Jak wskazał to Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 28 grudnia 1979 r. w sprawie sygn. akt II CR 471/79, roszczenie uzupełniające podlega ocenie na podstawie przepisu art. 225 k.c. z chwilą, gdy posiadacz powziął wiadomość o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (patrz. OSN 1980, nr 6 poz. 127). Przy okazji wytoczonego przez siebie powództwa o ochronę posiadania, pozwany mógł zdobyć pełną wiedzę o przysługującym powodowi, a wcześniej jego rodzicom, uprawnieniu podmiotowym do przedmiotowego lokalu. Zapoznał się także w tej mierze z oceną sądu rozpoznającego sprawę, który przedstawił cały ciąg zdarzeń prowadzących do uzyskania przez T. M. przymiotu właściciela lokalu.

Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem uprawnionego określa przepis art. 225, który nawiązuje do przepisu art. 224 § 2 k.c. Do obowiązków posiadacza w złej wierze należy m.in. wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy oraz zwrot wartości pożytków, które zużył. Nawet, gdyby pozwany był posiadaczem w dobrej wierze, to od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, byłby zobowiązany do pokrycia należności wymienionych w treści przepisu art. 224 § 2 k.c. Warto w tym miejscu przypomnieć, że T. M. wystąpił przeciwko pozwanemu z żądaniem wydania lokalu w dniu 24 kwietnia 2012r. i zapewne pozwany otrzymał pozew przed sierpniem 2012r. , od kiedy to powód domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

W doktrynie przyjmuje się, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w przepisie art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (patrz. Kodeks cywilny Komentarz do art. artykułów 1 – 499¹¹ Tom I pod redakcją K. Pietrzykowskiego, 4 wydanie, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2005, str. 635, teza 4 do art. 225). Jak zaznaczył to Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 23 maja 1975 r. w sprawie II CR 208/75, wynagrodzenie należne właścicielowi rzeczy od posiadacza za korzystanie z rzeczy obejmuje okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje umowa, ani przepisy ustawy (niepubl.).

Powód przedstawił wiarygodne dane co do cen za wynajem za mieszkanie jakie uzyskiwało się i uzyskuje na terenie W.. Cena 2.000,00 zł za miesiąc za mieszkanie o powierzchni 60 m² powierzchni użytkowej nie jest wygórowana i

mieści się w rozsądnych granicach, akceptowanych przez sąd w ramach doświadczenia życiowego. W tych warunkach wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od sierpnia 2012r. do 15 stycznia 2015r. odpowiada kwocie dochodzonej z tego tytułu przez powoda. Jest to suma 58.322,58 zł. Powód nie żądał wcześniej od pozwanego za poszczególne okresy dochodzone pozwem określonych kwot, tak więc wymagalność roszczenia w tym zakresie obejmowała okres od dnia następnego po doręczeniu pozwu pozwanemu. Odsetki zasadzono od 4.03.2016r. Ten dzień jest dniem wymagalności, gdyż pozwany, chociażby z faktu wystąpienia przez pozwanego z podobnymi żądaniem za wcześniejsze okresy, miał obowiązek liczyć się z dochodzeniem dalszych roszczeń. Zwrotowi na rzecz powoda podlegały także koszty energii, którą pozwany zużył w okresie pobytu w lokalu. Dochodzona i wykazana kwota 722,43 zł stanowiła pożytek pozwanego, który zużył. Odsetki od tej kwoty także liczone są od dnia następnego od doręczenia pozwu pozwanemu.

Nie zasługiwało na uwzględnienie natomiast żądanie zapłaty kwoty 8.464,59 zł obejmującej opłaty eksploatacyjne za mieszkanie w okresie od sierpnia 2012 do stycznia 2015 r. Opłaty tego rodzaju stanowią koszty związane z prawem utrzymania mieszkania dla powoda, nie mogły więc stanowić należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Nie mieszczą się także w żadnym z pojęć opisanym przepisami art. 224 § 2 i art. 225 k.c. W tej mierze i w zakresie odsetek, o których była mowa wyżej, powództwo podległo oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. Koszty procesu poniósł tylko powód i składały się na nie: 3.760,00 zł – opłata sądowa, 3.600,00 zł – wynagrodzenie radcy prawnego, 17,00 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa. Powód wygrał sprawę w 87% i w takim stopniu należy mu się od pozwanego zwrot poniesionych kosztów procesu. W związku z powyższym zasadzono z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.417,99 zł.