

Sygn. akt II Ca 179/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Mariola Wojtkiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 października 2014 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko M. R. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez powoda i pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 17 października 2013 roku, sygn. akt I C 96/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda W. B. na rzecz pozwanego M. R. (1) kwotę 1710 (tysiąc siedemset dziesięć) złotych tytułem zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 179/14

UZASADNIENIE

Powód W. B. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego M. R. (1) kwoty 48.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za zamieszkiwanie w jego nieruchomości bez jego zgody w okresie od 16 stycznia 2007 roku do dnia 16 stycznia 2011 roku, tj. przez 48 miesięcy po 1000 zł miesięcznie oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwany zamieszkuje i jest zameldowany bezprawnie bez jego zgody w jego nieruchomości stanowiącej jego własność od 2001 roku od 16 stycznia 2007 roku. Powód wskazał, że pozwany zameldował się w jego nieruchomości posługując się nieważnym aktem notarialnym z 1994 roku i mimo jego wezwań nadal w jego nieruchomości zamieszkuje nic nie płacąc. W. B. wskazał, że skoro pozwany mieszkał w jego nieruchomości, akceptuje warunki wskazane w wezwaniu z 30 września 2010 roku.

W piśmie z dnia 27 stycznia 2011 roku powód wskazał, że żąda odsetek ustawowych od dnia 17 stycznia 2011 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. R. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznał, że jest zameldowany pod adresem ul. (...) w P., jednak zaprzeczył, aby zamieszkiwał pod tym adresem. Podał, że pomiędzy jego rodzicami, a powodem toczy się postępowanie przed Sądem Okręgowym w Szczecinie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na jego rodziców prawo własności nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...), podniósł, że jego rodzice kwestionują prawo własności powoda.

Wyrokiem z dnia 17 października 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, sygn. akt I C 96/11:

1. zasądził od pozwanego M. R. (1) na rzecz powoda W. B. kwotę 1278 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 marca 2011 roku;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazał pobrać od powoda W. B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 2206,20 zł tytułem kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Powód W. B. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) na podstawie zawartej z W. R. i B. R. umowy przewłaszczenia w dniu 27 lutego 2001 roku. Umowa ta została zawarta w celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki w wysokości 200.000 zł, udzielonej przez W. B., W. R. i B. R.. Na nieruchomości tej znajduje się budynek mieszkalny, nie został jednak przeprowadzony do chwili obecnej odbiór techniczny tego budynku.

Pozwany M. R. (1) urodzony w (...) roku zamieszkiwał w nieruchomości przy ul. (...) w P. wraz z rodzicami W. R. i B. R. w okresie od 16 lipca 2007 roku do 16 lipca 2011 roku. W budynku mieszkalnym zajmował jeden pokój i korzystał z pomieszczeń położonych na parterze. Pozwany parkował także na terenie nieruchomości w tym okresie swój samochód marki O. (...).

M. R. (1) jest zameldowany w nieruchomości przy ul. (...) w P. od dnia 16 stycznia 2007 roku.

W budynku nie ma możliwości korzystania z bieżącej wody od 15 marca 2011 roku, natomiast prąd został odłączony w 2010 roku.

Pismem z dnia 30 września 2010 roku W. B. wezwał pozwanego M. R. (1) do zapłaty za przebywanie i korzystanie z jego nieruchomości bez jego zezwolenia od 2006 roku, tj. od zameldowania kwoty 1000 zł miesięcznie licząc od chwili zameldowania.

Pozwany odebrał pismo wysłane na adres ul. (...) P. dnia 1 października 2010 roku.

W piśmie z dnia 17 listopada 2010 roku W. B. zwrócił się do Urzędu Miejskiego w P. o wymeldowanie z miejsca stałego pobytu W. R. zameldowanego 26 stycznia 2006 roku, B. R. zameldowanej 27 stycznia 2006 roku i M. R. (1), zameldowanego 16 stycznia 2007 roku. Pismem z dnia 24 listopada 2010 roku poinformowano powoda o bezzasadności jego wniosku.

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...) stanowiąca działkę gruntu nr (...) o powierzchni 2241 m. kw., zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wolnostojącym z garażem dwustanowiskowym, wbudowanym w bryłę domu i tarasem,

wybudowanym w latach 1995 - 1999, wykończonym w latach 2001 - 2007. Jest to obiekt 1,5 kondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony o powierzchni 280,50 m. kw. Budynek zawiera mieszkanie przeznaczone dla jednej rodziny z wydzieloną częścią dzienną na parterze z wiatrołapem, salonem, otwartą kuchnią z jadalnią, łazienką, pralnią i częścią gospodarczą na parterze – kotłownią i garażem oraz częścią nocną na piętrze obejmującą przestronny hol z wejściem na balkon (z jednego jest wyjście na balkon), cztery pokoje (w tym jeden przejściowy) i łazienkę. Balkony nie posiadają balustrad. Nieruchomość wyposażona jest w sieć energetyczną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego, gazową, centralne ogrzewanie własne z pieca gazowego, telefon i kominek. Budynek z wyjątkiem łazienki jest wykończony i wyposażony w podwyższonym standardzie. Działka jest częściowo ogrodzona – tylko od strony domu jednorodzinnego i słabo zagospodarowana, obok domu jest niewielki ogród z trawnikiem i nasadzeniami. Wzdłuż granicy południowej nasadzono szpaler krzewów – tui. Niezabudowana część działki od strony południowo zachodniej jest niezagospodarowana i porośnięta niską roślinnością trawiastą. Nieruchomość znajduje się w północnej części P., na osiedlu domów jednorodzinnych, położonym na wschód od drogi (...) prowadzącej do P. przez T. oraz w kierunku południowym od drogi lokalnej prowadzącej także do P.. Posiada korzystne położenie w spokojnej części P. z zabudową jednorodziną i usługami w sąsiedztwie rozległych terenów P. W.. W niedalekiej odległości około 1300 m w centrum miejscowości znajdują się: kościół, szkoła, sklepy oraz firmy handlowo – usługowe. W odległości około 4 km na osiedlu (...) znajduje się kąpielisko miejskie nad jeziorem G.. Niedaleko znajdują się tereny rekreacyjne w L. A. oraz ogrody działkowe. Dojazd do nieruchomości jest przeciętny, do P. asfaltową ulicą leśną – bardzo dobry, następnie bezpośrednio do nieruchomości około 300m ulicą (...) tymczasowo utwardzoną tłuczniem, ulica jest oświetlona. Połączenia komunikacją miejską są dość korzystne, przystanek miejskiej komunikacji autobusowej do S. i P. znajduje się w odległości około 370 m lub dalej przy ul. (...). Do centrum S. jest około 10 km.

Efektywny czynsz najmu całej nieruchomości w okresie od 16 lipca 2007 roku do 16 stycznia 2011 roku wynosi 302.000 zł. W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 17 stycznia 2011 roku czynsz ten wynosi 0 zł z uwagi na brak energii elektrycznej. Nieruchomość bez dostępu do energii elektrycznej nie może być obecnie przedmiotem najmu, nie znajdzie najemcy.

Natomiast czynsz najmu pokoju o powierzchni 16,10 m² znajdującego się na poddaszu wraz z używalnością pomieszczeń na parterze i miejscem postojowym w garażu, w tym okresie to kwota 21.100 zł, w tym czynsz najmu pokoju z miejscem postojowym w garażu za rok 2010 stanowi kwotę 5112 zł, co daje miesięcznie kwotę 426 zł. W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 16 stycznia 2011 roku czynsz ten wynosi 0 zł z uwagi na brak dostępu do energii elektrycznej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za zasługujące na uwzględnienie jedynie w nieznaczonej części.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalił na podstawie złożonych przez strony dokumentów oraz zeznań świadków: A. K., J. P., W. R., opinii biegłej B. K. i zeznań powoda oraz pozwanego.

Dalej Sąd wskazał, iż powód dochodził w niniejszej sprawie od pozwanego zapłaty odszkodowania tytułem bezumownego korzystania przez niego z nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...) w okresie od 16 stycznia 2007 roku do 16 stycznia 2011 roku.

Podstawy prawnej żądania powoda Sąd upatrywał zatem w art. 225 kc, w zw. z art. 230 kc.

W przedmiotowej sprawie pozwany wnosząc o oddalenie powództwa w całości w pierwszej kolejności kwestionował fakt przysługiwania powodowi prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w P.. Wskazywał na wystąpienie przez jego rodziców w trakcie trwania niniejszego postępowania przeciwko W. B. do Sądu Okręgowego w Szczecinie z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności nieruchomości, której dotyczy przedmiotowa sprawa, wnosząc o zawieszenie niniejszego postępowania. Wniosek ten został przez Sąd rozpoznający niniejszy spór oddalony, bowiem w ocenie Sądu nawet korzystne dla rodziców pozwanego rozstrzygnięcie nie miałyby wpływu na ustalenie czy w okresie, za który powód dochodzi wynagrodzenia za

bezumowne korzystanie był on właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w P., orzeczenie to miałyby bowiem charakter konstytutywny. Sąd wskazał jednak, iż ostatecznie żądanie to zostało przez Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalone, oddalona została również wniesiona apelacja. Pozwany podnosił również, że umowa przewłaszczenia nieruchomości z dnia 27 lutego 2001 roku na podstawie, której powód stał się właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w P., zawarta w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki zaciągniętej na podstawie umowy z dnia 27 lutego 2001 roku i owa umowa pożyczki z dnia 27 lutego 2001 roku są nieważne z uwagi na to, że zastrzeżone w umowie pożyczki rażąco wygórowane odsetki są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, zaś bez tak wysokich odsetek wskazane wyżej umowy nie zostałyby zawarte. Sąd Rejonowy uznał jednak, że pozwany powyższego nie wykazał. W ocenie Sądu bowiem sformułowane przez niego w piśmie z dnia 8 lipca 2013 roku okoliczności, których potwierdzeniem miały być protokoły zawierające zeznania B. B., W. R., R. P. i J. P. oraz pismo procesowe J. P. złożone w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 512/05 oraz w postępowaniu karnym toczącym się przed Sądem Rejonowym w Szczecinie w sprawie o sygn. akt IV K 692/02 nie dotyczyły bowiem w ogóle tej kwestii. Co jednak zdaniem Sądu Rejonowego najistotniejsze - pozwany nie wniósł o przesłuchanie wskazanych wyżej osób na tę okoliczność przed tutejszym sądem. Stąd w ocenie Sądu I instancji nie było podstaw do przyjęcia, że powód wpisany w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) jako jej właściciel nim nie jest.

Następnie Sąd Rejonowy ustalił czy pozwany jest posiadaczem tej nieruchomości, jaki jest charakter tego posiadania i czy posiadanie to oparte jest na tytule prawnym, a w następnej kolejności czy jest on posiadaczem w dobrej czy w złej wierze.

W tym względzie Sąd wskazał, iż pozwany w toku postępowania konsekwentnie zaprzeczał, by zamieszkiwał przy ul. (...) w P.. Wskazywał, że przyjeżdżał tam jedynie odwiedzać rodziców i mógł spędzać tam kilka dni, że był to jedynie jego adres do korespondencji, zaś zamieszkiwał i zamieszkuje wraz z bratem w mieszkaniu położonym przy ul. (...) w Szczecinie, a okoliczność tę potwierdził jedynie przesłuchany w charakterze świadka w niniejszym postępowaniu ojciec pozwanego W. R. oraz J. P.. Zeznania tych świadków w tej części nie są jednak zdaniem Sądu Rejonowego wiarygodne. Osoby te pozostają bowiem od ponad 10 lat w konflikcie z powodem. W. R. jest ojcem pozwanego, zaś J. P. swoją wiedzę odnośnie miejsca zamieszkania pozwanego czerpie jedynie od W. R.. Pozwany oprócz zeznań wskazanych osób nie zaoferował również innych dowodów potwierdzających jego zamieszkiwanie przy ul. (...) w Szczecinie, w szczególności dowodu z zeznań brata, z którym zamieszkuje, czy też mieszkających obok sąsiadów. Natomiast z zeznań świadka A. K. listonosza roznoszącego pocztę także w rejonie ul. (...) w P. od 2000 roku w ocenie Sądu wynika, że zna pozwanego z widzenia, pod wskazany adres doręcza pozwanemu korespondencję, widuje go na terenie nieruchomości przez cały okres pracy w tym rejonie, wie, że parkuje tam samochód. Zeznania te Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne, bowiem świadek nie jest związany z żadną ze stron, a jego zeznania są spójne i logiczne. Dalej Sąd podnosił, iż niespornym było także między stronami, że pozwany jest pod adresem ul. (...) zameldowany od 16 stycznia 2007 roku. Pozwany wskazywał, że zameldował się na tej nieruchomości wyłącznie po to, aby zarejestrować samochód, po to by płacić mniejszą składkę ubezpieczenia OC posiadaczy pojazdów mechanicznych. Sąd wskazał jednakże, iż na powyższą okoliczność oprócz własnych zeznań i zeznań ojca, który wyjaśnił powód zameldowania pozwanego w nieruchomości przy ul. (...) wskazując, że syn nie miał możliwości zarejestrowania samochodu, M. R. (1) nie naprowadził jednak żadnych dowodów. Pozwany nie był w stanie zdaniem Sądu wytłumaczyć także dlaczego nie zameldował się w miejscu, w którym według niego zamieszkuje. Pozwany odebrał także skierowane do niego przez powoda na adres ul. (...), P. pismo z dnia 30 września 2010 roku. Fakt czasowego 2-4 dni przebywania na terenie nieruchomości i korzystania w tym czasie z jednego pokoju potwierdził ojciec pozwanego W. R..

Stąd zdaniem Sądu pierwszej instancji uzasadnionym jest przyjęcie, że pozwany w okresie od 16 stycznia 2007 roku do 16 stycznia 2011 roku zamieszkiwał w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P. i parkował na terenie nieruchomości swój samochód.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy podnosił, iż powód domagając się od pozwanego zapłaty za korzystanie z całej nieruchomości przy ul. (...) w P. wskazywał, że pozwany z całej tej nieruchomości korzysta. Niespornym jest jednak, że zamieszkuje tam także jego rodzice. Zaś z opisu nieruchomości dokonanej przez biegłą B. K. wynika, że działka gruntu na której stoi budynek mieszkalny ma ponad 2 tysiące metrów kwadratowych, w części nie jest w ogóle

zagospodarowana, znajduje się na niej garaż dwustanowiskowy. W ocenie Sądu zatem powód nie wykazał by pozwany korzystał z całej nieruchomości przy ul. (...) w P.. Niewątpliwie z zeznań listonosza A. K. wynika, że widywał pozwanego na terenie nieruchomości, widział jak parkował samochód, świadek ten jednak nie miał wiedzy co do tego w jaki sposób pozwany korzystał z budynku mieszkalnego. Nadto podczas oględzin nieruchomości przez biegłą B. K., W. R. wskazał pokój, z którego korzysta syn. Z opisu pomieszczeń dokonanych przez biegłą nie wynika nadto zdaniem Sądu pierwszej instancji, by pozwany wyłącznie z nich korzystał.

Zdaniem Sądu przyjąć więc należy, że powód wykazał, że pozwany korzystał w okresie wskazanym w pozwie co najmniej z jednego pokoju w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P. i współkorzystał z pomieszczeń na parterze domu oraz z miejsca postojowego w garażu. Zdaniem Sądu uznać go więc należy za posiadacza zależnego wskazanej wyżej części nieruchomości powoda.

Następnie Sąd wskazał, iż pozwany nie wykazał, aby łączyła go z powodem jakakolwiek umowa na mocy, której mógłby korzystać z nieruchomości przy ul. zielonej 6 w P.. Sąd przyjął, że M. R. (1) wykonując w zakresie wskazanym wyżej władztwo nad tą nieruchomością nie miał do tego prawa skutecznego wobec właściciela.

W dalszej kolejności Sąd pierwszej instancji podniósł, że dla istnienia obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie znaczenia ma także dobra bądź zła wiara posiadacza, tylko bowiem posiadacz w złej wierze obowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W ocenie Sądu pozwanego uznać należy za posiadacza zależnego w złej wierze opisaną wyżej część nieruchomości przy ul. (...) w P. dopiero od dnia otrzymania przed niego pisma powoda z dnia 30 września 2010 roku, tj. od dnia 1 października 2010 roku. Sąd podkreślił również, iż to powód winien wykazać, że w okresie od 16 stycznia 2007 roku do 16 stycznia 2011 roku pozwany pozostawał w złej wierze. W tym względzie Sąd podniósł, iż w niniejszej sprawie pozwany zaprzeczył, aby wiedział do czasu otrzymania pisma powoda z 30 września 2007 roku o tym, że to on a nie jego rodzice są właścicielami nieruchomości przy ul. (...) w P.. Z zeznań W. R. wynika zaś, że w dalszym ciągu uważa się za właściciela tej nieruchomości. Pozwany zeznał, że to jego rodzice wybudowali dom przy ul. (...) i z tego co wie oni są jego właścicielami. Bez wątplenia jednak w ocenie Sądu od momentu otrzymania pisma z 30 września 2010 roku pozwany winien był ewentualnie podjąć czynności aby sprawdzić, czy rzeczywiście powód jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w P.. Sąd za posiadacza zależnego w złej wierze M. R. (2) może być uznany zdaniem Sądu I instancji od dnia 1 października 2010 roku.

Wobec tego Sąd uznał, iż zasadne jest żądanie od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze wskazanej wyżej części nieruchomości powoda za okres od 1 października 2010 roku do dnia 16 stycznia 2011 roku, za pozostały zaś okres, w którym pozwany zamieszkiwał na nieruchomości powoda bez tytułu prawnego, żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie zasługuje zdaniem Sądu na uwzględnienie.

Ustalając wysokość należnego wynagrodzenia Sąd Rejonowy wskazał, iż oparł się na opinii biegłej B. K., która ustaliła wartość rynkową czynszu najmu, jaki możliwy jest do uzyskania dla całej nieruchomości oraz dla jej części opisaną szczegółowo wyżej. Sporządzona opinia pisemna oraz dwie pisemne opinie uzupełniające i opinia ustna biegłej stanowią w ocenie Sądu wiarygodny dowód, na podstawie którego należało ustalić wysokość należnego powodowi wynagrodzenia. Sąd wskazał ponadto, iż opinia została sporządzona przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach, zawiera logiczne wnioski, została szczegółowo uzasadniona, biegła podała powody wyboru określonej metody dokonania wyceny. W opiniach uzupełniających wyczerpująco odniosła się do zgłoszonych zarzutów. W tym miejscu Sąd odniósł się do podstaw przyjęcia dat od których na nieruchomości nie ma energii elektrycznej i wody, co ma istotne znaczenie dla ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdyż zgodnie z opinią nie ma możliwości wynajęcia nieruchomości ani jej części, w sytuacji, gdy nie ma możliwości korzystania z wody i prądu, zatem nie ma możliwości uzyskania jakiegokolwiek wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości pozbawionej każdego z tych mediów osobno bądź obu. W tym względzie Sąd Rejonowy wskazał, iż biegła szczegółowo uzasadniła swoje stanowisko w tej kwestii składając opinię ustną na rozprawie w dniu 11 marca 2013 roku wyjaśniła, że są to podstawowe media bez których w dzisiejszych czasach życie wydaje się niemożliwe. W ocenie Sądu wynajęcie nieruchomości bez dostępu do wody i prądu budzi wątpliwości także mając na względzie dużą ilość ofert wynajmu nieruchomości bądź ich części, z zapewnionym dostępem do tych mediów. Czyniąc ustalenia, co do początkowych

dat braku dostępu do prądu i wody na nieruchomości przy ul. (...) w P. Sąd I instancji wskazał po pierwsze na zeznania świadka W. R., po wtóre zaś na rozprawie w dniu 19 grudnia 2011 roku powód W. B. oświadczył, że woda na nieruchomości została odłączona 15 marca 2011 roku, zaś prąd odłączono „w zeszłym roku”. Natomiast zeznając w charakterze strony oświadczył, że była możliwość korzystania z prądu w całym okresie, za który dochodzone jest wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Zeznania powoda nie są zatem zdaniem Sądu wiarygodne w tej części, jako, że są sprzeczne z wcześniej złożonym przez niego oświadczeniem do daty od wyłączenia prądu. Dalej Sąd podnosił, iż z kolei pozwany wskazywał, że prądu na nieruchomości nie ma już od maja 2010 roku, nie naprowadzając na tę okoliczność żadnych dowodów. Dlatego Sąd Rejonowy przyjął, że możliwość korzystania z energii elektrycznej na terenie nieruchomości przy ul. (...) w P. była do końca roku 2010 roku.

Zdaniem Sądu nadto na podstawie sporządzonych w sprawie przez biegłą B. K. opinii ustalić należało wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za okres od 1 października 2010 roku do dnia 16 stycznia 2011 roku - na kwotę 1278 zł. Na kwotę tę składa się czynsz najmu należny za miesiące październik, listopad i grudzień 2010 roku w kwocie po 426 zł za miesiąc, natomiast za okres od 1 stycznia 2011 roku do 16 stycznia 2011 roku powodowi w ocenie Sądu wynagrodzenie nie należy się z uwagi na brak na terenie nieruchomości prądu.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. W niniejszej sprawie żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest świadczeniem terminowym w związku z tym w opóźnieniu z jego spełnieniem dłużnik jest od daty wezwania do zapłaty. W tym względzie Sąd wskazał, iż w przedmiotowej sprawie powód nie wzywał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, zatem odsetki ustawowe należą się powodowi od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu w niniejszej sprawie tj. od 8 marca 2011 roku.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, wskazując, że powód wygrał proces jedynie w 2,6 % i dlatego Sąd uznał go za przegrywającego spór. To pozwanemu zatem należał się zwrot poniesionych przez niego kosztów procesu, które stanowi wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w kwocie 2400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych w postaci kosztów sporządzenia opinii przez biegłą, które zostały zapłacone z sum budżetowych w wysokości 2206,20 zł Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity DZ.U. z 2010r., nr 90, poz. 954) uznając, że należy obciążyć nimi powoda, który przegrał spór niemal w całości.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli zarówno powód, jak i pozwany.

Pozwany zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w jego pkt 1 i wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części, poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wydanie rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 233 § 1 kpc, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów z zeznań M. R. (1), W. R. w zakresie, w jakim Sąd I instancji nie dał wiary wskazanym osobowym źródłom dowodowym co do charakteru okazjonalnego przebywania pozwanego u rodziców, w domu przy ul. (...) w P.; a także zeznań A. K., a także pisma powoda z dn. 30 września 2010 roku, wraz z dowodem nadania, pisma Urzędu Miejskiego w P. z dn. 24 listopada 2010 roku w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie uznał, że dowody te świadczą o tym, że M. R. (1) był posiadaczem zależnym części w/w nieruchomości, a nadto, iż posiadanie to od dnia 1 października 2010 roku miało charakter posiadania w złej wierze;
2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wydanie rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 234 kpc, poprzez przyjęcie, iż powód naprowadził dowody i twierdzenia, które doprowadziły do obalenia domniemania prawnego wyartykułowanego w art. 7 kc; a w konsekwencji:

3. błąd w ustaleniach faktycznych przejawiający się w przyjęciu, że:

- M. R. (1) był posiadaczem zależnym części nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w okresie od 16 lipca 2007 roku do 16 lipca 2011 roku;

- M. R. (1) był posiadaczem zależnym w złej wierze w/w nieruchomości od dnia 1 października 2010 roku.

Z kolei powód, zaskarżając wyrok w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w punktach: 2,3 i 4 oraz w punkcie 1, ponad zasądzoną z odsetkami kwotę 1278 zł, wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i orzeczenie w punkcie I zgodnie z żądaniem pozwu tj., zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 19.822 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2011 roku i uchylenie pozostałych rozstrzygnięć (punkt 2, 3, 4) oraz ukształtowanie na nowo orzeczenia o kosztach procesu stosownie do wyniku postępowania, w tym i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje, w ich maksymalnej wysokości.

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

1. obrazę przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na dokonaniu oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w sposób dowolny, a nie wszechstronny, z pominięciem zasady swobodnej oceny dowodów, zasad logiki i doświadczenia życiowego, co doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych, błędu mającego wpływ na treść przedmiotowego orzeczenia w postaci bezpodstawnego przyjęcia, iż posiadanie pozwanego M. R. (1) opierało się na złej wierze dopiero od chwili otrzymania w dniu 1 października 2010 roku pisma powoda z 30 września 2010 roku, w którym to W. B. wezwał pozwanego do zapłaty za przebywanie i korzystanie z jego nieruchomości bez jego zezwolenia w sytuacji, gdy pozwany, jako syn W. i B. R., a więc osób pozostających z powodem w sporach prawnych od 2002 roku, już co najmniej w chwili składania wniosku o jego zameldowanie w nieruchomości przy ul. (...) w P. posługując się, przy tym nieważnym, a w każdym razie, nieaktualnym (nie wywołującym obecnie skutków prawnych) aktem notarialnym z 1994 roku, wiedział o zawarciu przez Jego rodziców (W. i B. R.) z powodem umowy z 2001 roku przewłaszczenia wyżej wymienionej nieruchomości, która to została zawarta w celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki udzielonej przez powoda jego rodzicom, natomiast samo przekonanie pozwanego, o innym tytule własności niż wynikającym z księgi wieczystej, należy uznać za niewystarczające dla przyjęcia jego dobrej wiary, co skutkuje koniecznym przyjęciem że, w przypadku uwzględnienia owych zarzutów, Sąd drugiej instancji, jako Sąd uprawniony do czynienia właściwych ocen ze zgromadzonego materiału, będzie mógł ustalić, zgodnie ze wskazaniem przepisu art. 233 kpc, że pozwany pozostaje w złej wierze od co najmniej 16 stycznia 2007 roku, a nie od 1 października 2010 roku, kiedy to otrzymał (pokwitował) pismo powoda z 30 września 2010 roku oraz zasądzić od pozwanego na rzecz powoda wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powoda za okres od 16 stycznia 2007 roku do 16 stycznia 2011 roku;

2. obrazę przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na dokonaniu oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w sposób dowolny, a nie wszechstronny, z pominięciem zasady swobodnej oceny dowodów, zasad logiki i doświadczenia życiowego, co doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych, błędu mającego wpływ na treść przedmiotowego orzeczenia w postaci bezpodstawnego przyjęcia, iż pozwany był posiadaczem zależnym jedynie jednego pokoju i miejsca postojowego w garażu w nieruchomości stanowiącej własność powoda w sytuacji, gdy jak sam Sąd stwierdził w uzasadnieniu przedmiotowego wyroku M. R. (1) korzystał, także z pomieszczeń znajdujących się na parterze oraz na piętrze, a więc ze znacznej większej części nieruchomości, co uzasadnia zasądzenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego, także z wyżej wymienionej części nieruchomości

3. obrazę przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na dokonaniu oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w sposób dowolny, a nie wszechstronny, z pominięciem zasady swobodnej oceny dowodów, zasad logiki i doświadczenia życiowego, zwłaszcza w kontekście bezkrytycznie przyjętej przez Sąd opinii biegłej B. K., co doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych, błędu mającego wpływ na treść przedmiotowego

orzeczenia w postaci bezpodstawnego przyjęcia, iż nie jest możliwe wynajęcie nieruchomości bez dostępu do wody i prądu, w sytuacji gdy: - pozostała część nieruchomości nadaje się w pełni do użytkowania, a dostęp do mediów uzależniony jest jedynie od wyrażenia zgody przez właściciela na ich ponowne podłączenie, przy czym, pozwany ani też inni mieszkańcy nieruchomości powoda, o to nie prosili;

- wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powoda nie obejmuje wynagrodzenia za usługi dostawców mediów, zaś fakt, że pozwany M. R. (1) urodziny w 1984 roku zamieszkiwał w nieruchomości przy ul. (...) w P. wraz z rodzicami W. R. i B. R. w okresie od 16 lipca 2007 roku do 16 lipca 2011 roku dowodzi, sam z siebie, temu właśnie, że można zamieszkiwać w cudzej nieruchomości, a więc z niej korzystać, bez możliwości korzystania z bieżącej wody (od 15 marca 2011 roku) i prądu (od 2010 roku), co czyni stanowisko Sądu, że za okres, kiedy pozwany nie miał możliwości korzystania z ww. mediów, powodowi wynagrodzenie się nie należy za nieuzasadnione.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa prawnego w maksymalnej wysokości.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje okazały się bezzasadne i jako takie podlegały oddaleniu.

Po pierwsze nie sposób zaakceptować stanowiska skarżącego pozwanego, iż w okolicznościach sprawy brak było podstaw do przyjęcia, że był on w objętym sporem okresie posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P..

Nie doszło tu do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 kpc, zgodnie z którym sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów, według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Jak słusznie zauważył to Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku (I ACa 180/08, LEX nr 468598) jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia ww. art. nie wystarcza, zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może, więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużeniu się argumentami wyłącznie juredycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 kpc kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy (tak SA w Warszawie, wyrok z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

W okolicznościach sprawy, w tym świetle zarzutów apelacji pozwanego, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w ww. art. 233 § 1 kpc. Sąd I instancji zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił, bowiem dowody i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski. Na szczególną uwagę zasługuje tu okoliczność, że słusznie uwypuklono wiarygodność zeznań świadka A. K., jedynego niezainteresowanego w sprawie.

Twierdzenia pozwanego zawarte w zarzutach apelacji i jej uzasadnieniu stanowią jedynie powielenie jego stanowiska zajmowanego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i są w powyższym rozumieniu nieskuteczne.

Nie sposób także zdyskwalifikować takiej oceny dowodów co do ustalenia zakresu w jakim pozwany władał sporną nieruchomością. Przeciwko tezie lansowanej przez skarżącego powoda, iż pozwany władał całą nieruchomością świadczy już to słusznie zaakcentowana przez Sąd Rejonowy okoliczność, że na nieruchomości tej jednocześnie zamieszkiwali rodzice pozwanego, jej dotychczasowi właściciele.

Na marginesie można dodać, że sam powód w apelacji domagał się zasądzenia na swoją rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości odpowiadającej już tylko ustalonemu przez biegłego czynszowi najmu pokoju wraz z używalnością pomieszczeń na parterze i garażu, a nie odpowiadającego takiemu czynszowi dla całej nieruchomości.

Zasadnym było przeto wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości wedle obliczonych przez biegłego sądowego stawek czynszu najmu pokoju wraz z używalnością pomieszczeń na parterze i garażu. W tej kwestii rozważania znajdują się także w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Niewadliwie także, wbrew stanowiskom obu apelujących, Sąd Rejonowy zakwalifikował także charakter posiadania pozwanego i chwilę w której utracił on status posiadacza zależnego w powyższym zakresie w dobrej wierze, co miało miejsce w dniu 1 października 2010 roku.

Pamiętać tu należy, że zgodnie z art. 7 kc jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie to jest wzruszalne, jednakże w okolicznościach sprawy i w świetle dowodów zaferowanych przez strony brak jest podstaw do przyjęcia utraty przez pozwanego statusu posiadacza w dobrej wierze przed dniem 1 października 2010 roku, kiedy to zostało mu doręczone pismo powoda, wzywające go do uiszczenia opłat za korzystanie z lokalu na rzecz powoda, jako właściciela nieruchomości.

W uzupełnieniu trafnych wywodów Sądu pierwszej instancji wskazać tutaj należy, że zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego trudno zakładać racjonalną potrzebę badania przez syna zamieszkującego z rodzicami i za ich zgodą, treści ksiąg wieczystych. Niczego nie zmienia tu okoliczność wieku i wykształcenia pozwanego, czy wreszcie jego zameldowania na podstawie aktu notarialnego, a nie odpisu z księgi wieczystej. Na uwagę zasługuje także okoliczność, że rodzice pozwanego w procesie wytoczonym w 2005 roku W. B. żądali zobowiązania go do złożenia oświadczenia woli w kwestii przeniesienia na nich własności przedmiotowej nieruchomości alternatywnie ustalenia, że umowa jej przewłaszczenia jest nieważna. W sprawie tej (I C 912/05) Sądu Okręgowego w Szczecinie wyrok zapadł w dniu 25 listopada 2008 roku. Wyrok Sądu Apelacyjnego oddalający obie apelacje zapadł tam w dniu 16 grudnia 2009 roku. Wreszcie wyrokiem z dnia 28 października 2010 roku Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powodów. W tym świetle aż do tego ostatniego dnia rodzice pozwanego mogli w swym przekonaniu uważać się za występujących wobec pozwanego jako właściciele tej nieruchomości, a w każdym razie, jako osoby uprawnione przynajmniej do jej zajmowania. Tak czy inaczej powód nie naprowadził dowodów na okoliczność, że pozwany wiedział o tym procesie. Znamionnym jest, że powód wezwał pozwanego do uiszczania opłat dopiero na końcu września 2010 roku, to jest dopiero po wydaniu prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie.

Przypomnieć wreszcie trzeba, że w postępowaniu apelacyjnym, jako spóźnione w rozumieniu art. 381 kpc, oddalone zostały wnioski dowodowe powoda, gdyż ten musiał mieć wiedzę o postępowaniu karnym w którym powstały te dokumenty już w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji i stąd miał możliwość skorzystania z takich dowodów już w tymże postępowaniu.

Jednocześnie, odnosząc się do apelacji pozwanego nie sposób uznać, że takie uzasadnione okolicznościami przekonanie pozwany mógł zachować także po otrzymaniu ww. pisma powoda. Wówczas winien był ustalić, jaki jest stan księgi wieczystej, to jest, że jest tam ujawniony powód. Stąd od dnia 1 października 2010 roku nie może być

już uznawany za posiadacza przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze i od tego dnia należne jest powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

Powód w swej apelacji kwestionował również brak uwzględnienia powództwa za okres pomiędzy 1 a 16 stycznia 2011 roku.

Stanowisko w tym przedmiocie Sądu pierwszej instancji nie może budzić wątpliwości i oceniając w tym zakresie zgodnie z opisanymi już powyżej regułami dowód z opinii biegłego, Sąd ten wysnuł trafny wniosek, że wobec faktu, że w ww. okresie brak było możliwości korzystania na przedmiotowej nieruchomości z energii elektrycznej, nie można przyjąć, że mogła ona w tym czasie stanowić przedmiot najmu i przynieść czynsz. Zbędnym jest tu powielanie trafnej argumentacji biegłego, której powód nie zdołał skutecznie zakwestionować. W odniesieniu do twierdzeń apelacji wskazać natomiast należy, że z faktu zamieszkiwania w takich warunkach na tej nieruchomości pozwanego i jego rodziców nie sposób wyprowadzić wniosku przeciwnego, gdyż ci znajdują się w sytuacji przymusowej i stąd zajmowanie przez nich nieruchomości nie dowodzi, że mogłaby być ona wynajęta zgodnie ze swym przeznaczeniem, to jest na cele mieszkalne, na wolnym rynku.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 1 kpc i art. 98 § 1 i 3 kpc.

W zakresie apelacji powoda wygrywający pozwany poniósł koszty postępowania w wysokości 1800 zł, odpowiadającej wynagrodzeniu swego pełnomocnika procesowego, natomiast co do apelacji pozwanego powód poniósł analogiczne koszty w wysokości 90 zł. Stąd należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1710 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.