

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 marca 2017 roku K. S. wystąpił przeciwko S. Ś. o zapłatę kwoty 108.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), a także kwoty 6.300 zł tytułem zwrotu kosztów zasądzonych już uprzednio w sprawie sądowej między tymi samymi stronami. Powód wskazał, iż przedmiotową nieruchomość nabył od pozwanego w dniu 11 września 2008 roku, lecz do chwili wytoczenia pozwu nieruchomość ta powodowi nie została wydana, a dochodzone roszczenie o wynagrodzenie obejmuje okres od dnia 7 marca 2014 roku do dnia 7 marca 2017 roku (pozew, k. 2 – 5).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, iż przedmiotowa nieruchomość została powodowi wydana w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości (odpowiedź na pozew, k. 70 – 71).

W dniu 5 grudnia 2017 roku powód cofnął pozew w zakresie kwoty 6.300 zł dochodzonej tytułem zwrotu kosztów zasądzonych już uprzednio w sprawie sądowej między tymi samymi stronami (pismo procesowe, k. 80 – 83).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ogrodzona posesja znajdująca się w Ł. przy ul. (...) składała się z dwóch nieruchomości, dla których prowadzono dwie odrębne księgi wieczyste: na nieruchomości o powierzchni 5.254 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) posadowione są szklarnie i budynek socjalny, zaś na nieruchomości o powierzchni 1.844 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) od 1997 roku prowadzona była budowa budynku mieszkalnego. Obie nieruchomości nie są fizycznie rozgraniczone. Na początku właścicielem obu nieruchomości był R. J.. Na początku lat 2000 R. J. sprzedał mniejszą działkę S. Ś.. Na działce tej cały czas trwała budowa domu. R. J. nadzorował tą budowę, a w 2002 lub 2003 roku zamieszkał w tym domu w dwóch pokojach na górze (odpisy ksiąg wieczystych, k. 141 – 153; zaświadczenie, k. 84; zeznania świadka R. J., k. 192 – 193, 01:45:27; zeznania powoda K. S., k. 212, 00:56:22 w zw. z k. 190, 00:01:57 i k. 191, 00:22:29).

Pozwany S. Ś. nigdy nie mieszkał na tej nieruchomości. Jego celem przy zakupie nieruchomości było dokończenie budowy i sprzedaż. W momencie zakupu nieruchomości nikt tam nie mieszkał. Nie było tam wody, prądu. Wykańczanie budynku trwało około 4 lat i wówczas nadawał się do zamieszkania. Pozwany upoważnił R. J. do zajmowania się tą budową. R. J. początkowo mieszkał na tej samej działce obok budynku, lecz później przeprowadził się do wykończonego budynku. Pozwany wyraził na to zgodę i nie pobierał żadnych opłat od R. J., który mieszkał tam w zamian za pomoc przy dokończeniu budowy (zeznania pozwanego S. Ś., k. 193, 02:42:25 w zw. z k. 191, 00:55:08).

Dokumentację dotyczącą nieruchomości i klucze do posesji i do domu miał R. J. (zeznania pozwanego S. Ś., k. 193, 02:42:25 w zw. z k. 191, 00:59:47).

W dniu 14 stycznia 2008 roku Prezydent Miasta Ł. wydał zaświadczenie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na przedmiotowej nieruchomości (zaświadczenie, k. 84).

W sierpniu 2008 roku R. J. sprzedał pozwanemu S. Ś. drugą nieruchomość położoną przy ul. (...) – o powierzchni 5.254 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) (zeznania świadka R. J., k. 192 – 193, 01:45:27).

W 2008 roku S. Ś. zdecydował się na sprzedaż mniejszej działki, zabudowanej domem. Poinformował o tym zamiarze R. J., który poprzez O. S. – syna K. S. – znalazł potencjalnego nabywcę w osobie powoda. Przed zawarciem aktu notarialnego K. S. wiedział, że nieruchomość przy ul. (...) jest w posiadaniu R. J., który mieszka w posadowionym na tej nieruchomości budynku (zeznania świadków R. J., k. 193, 01:56:43 i O. S., k. 211, 00:08:52; zeznania powoda K. S., k. 212, 00:56:22 w zw. z k. 190, 00:17:13; zeznania pozwanego S. Ś., k. 193, 02:42:25 w zw. z k. 191, 00:59:47).

W dniu 11 września 2008 roku K. S. i S. Ś. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), mocą której powód nabył od pozwanego tę nieruchomość za kwotę szczegółowo wskazaną w akcie notarialnym. Zgodnie z § 6 umowy wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupującemu następuje w dniu podpisania umowy (umowa przeniesienia własności, k. 9 – 13).

R. J. był obecny w kancelarii notarialnej przy podpisywaniu aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości. R. J. wiedział, że jest podpisany akt notarialny, czytał go i znał jego treść. Pozwany S. Ś. po zawarciu umowy i wyjściu od notariusza przekazał akt notarialny R. J., a ten go przeczytał (zeznania świadków R. J., k. 193, 01:45:27 i O. S., k. 212, 00:33:26; zeznania powoda K. S., k. 212, 01:09:32; zeznania pozwanego S. Ś., k. 193, 02:42:25 w zw. z k. 191, 00:59:47).

R. J. w domu przy posadowionym na mniejszej działce przy ul. (...) mieszkał do końca 2013 lub początku 2014 roku; obecnie działka nie jest przez nikogo użytkowana (zeznania świadków R. J., k. 193, 01:56:43).

Początkowo obie nieruchomości położone przy ul. (...) były objęte jednym numerem administracyjnym (...). Już po zawarciu umowy przeniesienia własności około 2010 roku, na wniosek powoda dokonano zmiany numeru administracyjnego posesji, którą nabył K. S. na 12a (zeznania powoda K. S., k. 212, 01:09:32)

W Sądzie Okręgowym w Łodzi w sprawie I C 1105/09 toczyła się sprawa z powództwa S. Ś. przeciwko K. S. o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 11 września 2008 roku, która zakończyła się prawomocnym oddaleniem powództwa (wyroki i uzasadnienia, k. 115 – 135).

W dniu 7 marca 2017 roku K. S. wezwał S. Ś. do zapłaty kwoty 108.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości (wezwanie, k. 8).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów. Sąd pominął przy tym zeznania świadków i stron w zakresie dotyczącym kwestii kredytu udzielonemu powodowi na zakup nieruchomości, problemów z pozwoleniem na budowę i legalizacją budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości, jak również późniejszych relacji powoda i świadka R. J., albowiem okoliczności te pozostają bez wpływu na treść rozstrzygnięcia sądu.

Sąd zważył:

W zakresie żądania zapłaty kwoty 6.300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z innej sprawy, z uwagi na skuteczne cofnięcie powództwa, sąd umorzył postępowanie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Ponadto, strona powodowa domagała się zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do niej nieruchomości, lecz roszczenie to było w całości bezzasadne.

Strona powodowa jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (poprzednio W. (...)), a kwestią sporną w sprawie pozostaje, kto był posiadaczem tej nieruchomości w okresie objętym pozwem (lata 2014 – 2017), w szczególności zaś, czy posiadaczem tym był pozwany.

W myśl przepisu art. 224 § 2 k.c. 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. Sytuację samoistnego posiadacza w złej wierze reguluje zaś przepis art. 225 k.c., zgodnie, z którym obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby

pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Przyjmuje się, że w złej wierze pozostaje posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem.

Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego (art. 230 k.c.)

Podstawową przesłanką decydującą o zasadności roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest władanie daną nieruchomością bez istnienia podstawy prawnej tegoż władania. W rozpoznawanej sprawie dla uznania zasadności powództwa konieczne byłoby łączne spełnienie dwóch przesłanek: po pierwsze, ustalenie, że mimo zawarcia umowy przeniesienia własności posiadanie spornej nieruchomości nie przeszło na powoda, a po drugie, ustalenie, że jej posiadaczem w okresie objętym żądaniem pozwu był pozwany. Żadna z przesłanek nie została jednak spełniona.

Sposoby przeniesienia posiadania regulowane są przepisami art. 348 – 351 k.c. W szczególności zgodnie z przepisem **art. 350 k.c.** jeżeli rzecz znajduje się w posiadaniu zależnym albo w dzierżeniu osoby trzeciej, przeniesienie posiadania samoistnego następuje przez umowę między stronami i przez zawiadomienie posiadacza zależnego albo dzierżyciela. W rozpoznawanej sprawie, nieruchomość będąca przedmiotem umowy przeniesienia własności niewątpliwie przed zawarciem tej umowy znajdowała się w posiadaniu zależnym osoby trzeciej – świadka R. J.. Zamieszkiwał on w budynku posadowionym na terenie nieruchomości, dysponował kluczami do posesji oraz dokumentami związanymi z nieruchomością. Posiadanie to było za wiedzą i zgodą właściciela – S. Ś., co więcej również nabywca nieruchomości wiedział przed zawarciem umowy, że nieruchomość pozostaje w posiadaniu osoby trzeciej. R. J. po zawarciu umowy przeniesienia własności został o niej powiadomiony, więcej nawet, był przy niej obecny, a po sporządzeniu aktu notarialnego zapoznał się z nim. Ponieważ wszystkie przesłanki wymagane przez hipotezę przepisu art. 350 k.c. spełnione zostały – rzecz znajdowała się w posiadaniu zależnym osoby trzeciej, zawarto umowę między stronami dotyczącą przeniesienia własności rzeczy, a osoba trzecia została o tym zawiadomiona – zgodnie z jego dyspozycją doszło do przeniesienia posiadania samoistnego z dotychczasowego właściciela S. Ś., na nabywcę nieruchomości to jest K. S.. Począwszy zatem od 11 września 2008 roku to powód jest posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, może nią zatem dysponować zgodnie ze swoją wolą, w granicach wyznaczonych przepisami prawa.

Pozwany S. Ś., ani przed zawarciem umowy przeniesienia własności, ani tym bardziej po jej zawarciu nie zamieszkiwał na nieruchomości. Co prawda przed zawarciem umowy posiadaczem zależnym nieruchomości, za wiedzą i zgodą pozwanego, był R. J., ale od momentu zawarcia umowy, a zatem przejścia własności i posiadania nieruchomości na powoda, pozwany w sposób oczywisty nie mógł wyrażać jakichkolwiek dyspozycji co do nieruchomości. Brak dowodów, by pozwany nawet przebywał na nieruchomości po zawarciu aktu notarialnego (co i tak nie byłoby równoznaczne z jej posiadaniem), ani by na nieruchomości znajdowały się jakiegokolwiek jego rzeczy. Pozwany nie dysponował i nie dysponuje kluczami do nieruchomości. Co więcej, w okresie objętym żądaniem pozwu na nieruchomości nie przebywał nikt, albowiem świadek R. J. wyprowadził się z niej najpóźniej na początku 2014 roku. W chwili obecnej nieruchomość pozostaje opuszczona, a jedynym jej posiadaczem jest powód. Pozwany faktycznie nie włada przedmiotową nieruchomością w jakikolwiek sposób, brak zatem podstatw do uwzględnienia przeciwko niemu powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tejże nieruchomości.

Z tych przyczyn powództwo – jako niezasadne w całości w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy – podlegało oddaleniu, o czym sąd orzekł w punkcie drugim wyroku.

Sąd w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów procesu. Powód wraz z żoną utrzymują się z prac dorywczych. Z końcem 2016 roku powód zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej i w 2017 roku działalność ta wykreślona została z rejestru, od kilku lat bowiem przynosiła straty. Jego nieruchomości są obciążone hipotekami, a ruchomości i rachunki bankowe zajęte są przez komornika. Przeciwko powodowi toczą się postępowania egzekucyjne na kwotę łączną przekraczającą 5.000.000 zł. Mając na uwadze bardzo trudną sytuację materialną powoda obciążenie go obowiązkiem zwrotu kosztów procesu byłoby, w ocenie sądu, sprzeczne z zasadami słuszności.

Z/ Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikom stron.