

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wyrokiem z dnia 1 października 2019r. po rozpoznaniu sprawy z powództwa A. D. (1) przeciwko Z. Danie, M. M. (1) i Ł. M. o zapłatę:

- 1) oddalił powództwo;
- 2) zasądził od A. D. (1) na rzecz Z. D., M. M. (1) i Ł. M. solidarnie kwotę 5.417 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
- 3) nakazał pobrać od A. D. (1) na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwotę 3.347,55 zł tytułem niepokrytych wydatków na wynagrodzenia biegłych.

Powyższy wyrok zapął w oparciu o ustalenia, że nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) stanowiła pierwotnie własność na ramach wspólności majątkowej małżeńskiej M. i B. D..

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2002 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 99/02 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że spadek po M. D. nabyli na podstawie ustawy jej mąż B. D. oraz synowie Z. D., A. D. (1) i J. D. po 1/4 części każdy z nich.

Natomiast spadek po B. D. nabyli na podstawie ustawy jego synowie Z. D., A. D. (1) i J. D. po 1/3 części każdy z nich.

Postanowieniem z dnia 17 marca 2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 1757/10 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

1. zmienił postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po M. D. w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po niej nabyły na podstawie testamentu notarialnego wnuczki M. M. (1) oraz A. D. (2) po 1/2 części każda z nich;
2. zmienił postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po B. D. w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po nim nabyły na podstawie testamentu własnoręcznego wnuczki J. L. oraz K. K. (1) po 1/2 części każda z nich.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 15 listopada 2013 r. A. D. (1) otrzymał od A. P. udział 1/2 w spadku po M. D.. W skład spadku wchodził udział w zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt III Ca 1461/14 Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wydane w dniu 26 czerwca 2014 r. w sprawie o sygn. akt II Ns 1871/11, którego przedmiotem był podział majątku wspólnego M. D. i B. D., dział spadku po M. D. i B. D. oraz zniesienie współwłasności. Na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi nieruchomości przy ul. (...) w Ł. została przyznana na wyłączną własność A. D. (1), zaś na rzecz M. M. (1) została zasądzona od A. D. (1) spłata w kwocie 337.175 zł.

Powód, który nabył całość praw do nieruchomości zdecydował o jej zbyciu na rzecz osoby trzeciej pomimo odmiennych zapewnień składanych w toku postępowania działowego.

W toku postępowania działowego żaden z uczestników nie domagał się wzajemnego rozliczenia z tytułu posiadania nieruchomości.

Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Ł. z dnia 2 września 1967 r. wydano pozwolenie na użytkowanie wyłącznie 1 izby w budynku przy ul. (...) w Ł..

Pozwany Z. D. zamieszkał na poddaszu domu wzniesionego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w 1996 r. Pozwany świadczył pomoc i opiekę ojcu B. D.. Pomiędzy powodem oraz braćmi Z. i J. D. już wówczas ujawnił się konflikt dotyczący tego, który z nich uzyska dostęp i prawa do nieruchomości.

Po śmierci B. D. pozwany Z. D. doprowadził do przyłączenia domu do instalacji wodnej, elektrycznej i gazowej domagając się od braci partycypacji w finansowaniu tych prac oraz utrzymaniu domu. Bracia nie zgadzali się na to i zarzucali Z. Danie, że nie dopuszcza ich do posiadania nieruchomości.

W styczniu 2014 r. do budynku wprowadzili się również pozwani M. M. (1) (córka Z. D.) z mężem Ł. M., którzy wraz ze Z. D. zamieszkali na poddaszu.

Pozwani wyprowadzili się z terenu nieruchomości przed jej sprzedażą przez powoda w styczniu 2017 r. Budynek nie był remontowany od kilkadziesiąt lat i znajdował się w bardzo złym stanie technicznym. W decyzji o warunkach zabudowy wydanej na wniosek samego powoda w dniu 7 września 2016 r. ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w miejsce domu jednorodzinnego, który zgodnie z wnioskiem samego powoda miał być przeznaczony do rozbiórki.

Budynek położony przy ul. (...) w Ł. w latach 2007 - 2016 znajdował się w złym stanie technicznym.

Wynajęcie lub wydzierżawienie całej nieruchomości, tj. działki gruntu wraz z posadowionym na nim budynkiem na wolnym rynku, bez przeprowadzenia generalnego remontu budynku, wymiany instalacji oraz wyposażenia i umeblowania znajdujących się w nim pomieszczeń było nierealne.

Budynek ten w całym spornym okresie nie nadawał się do wynajmu. Jakkolwiek w praktyce zdarzają się sytuacje, w których najemcy sami podejmują się remontu wynajmowanej nieruchomości w zamian za ulgę lub zwolnienie z czynszu przez określony czas, jednakże porozumienia te nie mają miejsca w przypadku najmu budynków jednorodzinnych, a jedynie w przypadku najmu lokali mieszkalnych i to w niewielkim zakresie.

Jednorodzinne budynki mieszkalne oferowane do wynajęcia w latach 2007-2016 były praktycznie wyłącznie budynkami wybudowanymi najwcześniej w latach 90 ubiegłego wieku, o wysokim standardzie, w pełni umeblowanymi, wyposażonymi w sprzęt AGD i TV. Często oferowały one dodatkowe udogodnienia w postaci kominka, sauny, a wpadkowo również basenu. Podaż jednorodzinnych budynków mieszkalnych była większa niż występujący na rynku popyt na tego typu nieruchomości.

Brak jest uzasadnienia dla możliwości określenia wysokości czynszu najmu za nieruchomość przy ul. (...) w okresie od dnia 1 kwietnia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. z uwagi na to, że:

- budynek jako całość nie został dopuszczony do użytkowania, a więc nie mógł być przedmiotem najmu,
- instalacje w budynku nie były poddane wymaganym okresowym przeglądom i konserwacji zgodnie z wymaganiami oraz zostały naruszone normy prawne i techniczne, co mogło spowodować pożar,
- nie można określić wartości rynkowej czynszu najmu,
- fakt zamieszkiwania na terenie nieruchomości nie może być utożsamiany z możliwością jej rynkowego najmu.

Na rynku najmu nieruchomości w praktyce nie notuje się najmu podobnych nieruchomości.

Do użytkowania została dopuszczona wyłącznie jedna izba budynku, przy czym nie sposób ustalić, której izby dotyczyło pozwolenie. Z tego też względu nie było jednak możliwości ustalenia wysokości czynszu najmu nieruchomości przy ul. (...) w okresie od 1 kwietnia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2016 r.

W zależności od wariantów kombinacji pomieszczeń dodatkowych zajmowanych razem z izbą mieszkalną (w zależności od ich łącznej powierzchni) można wyróżnić 3 warianty wyliczenia czynszu najmu w latach 2007-2016 pomniejszonego o współczynnik efektywności najmu wynoszący 50%

1) 33.130, 94 zł (pow. 46,48 m²) – 16.565 zł;

2) 36.253, 01 zł (pow. 50,86 m²) – 18.127 zł;

3) 37.977, 98 zł (pow. 53,28 m²) – 18.989 zł.

Stan faktyczny w tej sprawie jest w większej był niesporny części niesporny.

Sąd Rejonowy postanowił uwzględnić wniosek dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego złożony na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. już po przesłuchaniu stron, a więc pomimo tego, że wniosek ten był ewidentnie spóźniony. Opinie zostały sporządzone przez biegłych J. K. (1) oraz T. C. (1). Zdaniem Sądu, obie opinie nie zostały skutecznie podważone przez strony, a ich zasadnicze wnioski nie są sprzeczne w odniesieniu do stanu i możliwości wynajęcia nieruchomości.

Biegli wskazywali wariantowo na możliwość wynajęcia 1 izby budynku, która została dopuszczona do użytkowania, jednakże obecnie brak jest możliwości ustalenia, która była to izba i jaką miała powierzchnię. Z tej przyczyny Sąd pominął wyliczenie biegłego J. K. (1), zgodnie z którym hipotetycznie możliwe byłoby wynajęcie pomieszczenia, a od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. realny do uzyskania przez właścicieli przedmiotowej nieruchomości czynsz wynosił 31.500 zł (k. 260). Wyliczenie nie poddaje się weryfikacji o tyle, że biegły nie wskazał i nie uzasadnił, o które pomieszczenie chodziło i jaka była jego powierzchnia.

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2019 r. Sąd postanowił oddalić wniosek powoda o wyłączenie biegłego J. K. (1) uznając, że powód nie uprawdopodobnił, ani tym bardziej nie wykazał istnienia okoliczności rzutujących na ocenę postawy biegłego co do jego rzetelności i obiektywizmu. Ważąc zasadność zarzutów merytorycznych powoda w odniesieniu do opinii Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii innego biegłego, jednakże jedynie w celu odwołania się do zdania kolejnego specjalisty, co nie było jednoznaczne z negatywną oceną opinii J. K. (1) lub jego nastawienia do stron.

Postanowieniem z dnia 17 września 2019 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego T. C. (1). Jego opinia jest rzetelna i obiektywna. Biegły odniósł się w niej nie tylko do materiału dowodowego przedstawionego przez strony, ale również wziął pod uwagę opinię prywatną rzeczoznawcy K. P. złożoną przez powoda jako wsparcie jego stanowiska. Przede wszystkim biegły odniósł się do stanu nieruchomości oraz rzeczywistej, a nie tylko potencjalnej możliwości jej wynajęcia w spornym okresie. Dodatkowo wnioski biegłego nie były sprzeczne ze stanowiskiem biegłego J. K. (1) powołanego wcześniej w przedmiotowej sprawie.

Dlatego też nieuzasadnione byłoby dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego dotyczącej okoliczności podniesionych przez stronę powodową, które w obliczu wcześniejszych wniosków nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu. Co istotne, biegły T. C. (1) – podobnie jak biegły J. K. (1) – dokonał hipotetycznego wyliczenia czynszu w 3 wariantach, tj. w zależności od przyjęcia, które zespoły pomieszczeń mogły być potencjalnie zajmowane na potrzeby mieszkaniowe. Nie zmienia to jednak zasadniczego wniosku opinii, zgodnie z którym nieruchomość nie nadawała się do wynajmu.

Sąd pominął jako samoistne dowody kopie dokumentów niewiarygodne zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c., w tym przede wszystkim kopie odpisów decyzji i orzeczeń dotyczących nieruchomości (k. 94-109) oraz opinie biegłych złożone w innych sprawach. Nawet gdyby przedmiotowe kopie dokumentów stanowiły dowody w niniejszej sprawie, to żaden z nich nie stwierdzał wprost stanu technicznego budynku i możliwości jego wynajęcia. W tym zakresie odwołać należy się do treści opinii biegłych sądowych w niniejszej sprawie.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wskazał, że powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Na wstępie należy zaznaczyć, że powód wskazywał, że dochodzona przez niego kwota ma stanowić wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez pozwanych. Podstawą tak określonego roszczenia w przedmiotowej sprawie były zatem przepisy art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., zgodnie z którymi właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza samoistnego w złej wierze. Zaznaczyć należy, że roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. mieści w sobie elementy roszczeń szczególnych przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach.

Następnie powód zaprezentował alternatywną podstawę roszczenia wskazując, że zmierza ono do uzyskania odszkodowania z tytułu utraconych korzyści w związku z pogorszeniem przez pozwanych nieruchomości do stanu uniemożliwiającego jej wynajęcie. Roszczenie o odszkodowanie w tym układzie winno być rozważane w świetle treści art. 415 w zw. z art. 361 § 2 k.c.

Roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, oparte na podstawie przepisów o ochronie własności spełnia w istocie tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.), albowiem obejmuje uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z rzeczy (tak m.in. SN w wyroku z dnia 4 grudnia 1980 r., II Cr 501/80, LEX). Możliwość dochodzenia przez właściciela rzeczy roszczenia uzupełniającego obejmującego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza pełni również funkcję prewencyjną. Sama bowiem perspektywa konieczności zapłaty przez posiadacza ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna przeciwdziałać obejmowaniu cudzych rzeczy w posiadanie w złej wierze. Świadczy o tym dodatkowo fakt, że prawo dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest niezależne od tego, czy właściciel poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść z tego tytułu, że cudzą rzecz posiadał.

Jednakże w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (tak m.in. SN w uchwale z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC z 1984 r., nr 12, poz. 209 i w wyroku z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, LEX). Zatem ustalając wysokość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy należy uwzględnić wysokość kosztów, jakie w toku normalnych czynności musiałby ponieść posiadacz rzeczy, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (tak m.in. SN w wyroku z dnia 11 lutego 2004 r., I CK 206/03, LEX).

W przedmiotowej sprawie powód wykazując wysokość dochodzonego roszczenia, oparł wysokość należnego mu wynagrodzenia na wolnorynkowej stawce czynszu najmu, który stosownie do przysługującego mu udziału w nieruchomości mógłby uzyskać, gdyby przedmiotowa nieruchomość stanowiła w spornym okresie przedmiot umowy najmu.

Tymczasem w toku postępowania ustalono, że nieruchomość nigdy nie została w całości oddana do użytkowania. Stosowne pozwolenie zostało wydane w 1967 r. jedynie w odniesieniu do jednej izby na parterze nieruchomości, przy czym nie sposób ustalić która to miała być izba. Tym samym pod względem formalnym nie mogła ona stanowić przedmiotu obrotu na rynku najmu nieruchomości. Ponadto jej stan techniczny w spornym okresie praktycznie wykluczał możliwość jej wynajęcia na wolnym rynku. W konsekwencji ustalenie wysokości potencjalnego czynszu możliwego do uzyskania było niemożliwe. Zauważyć przy tym należy, że biegli wskazywali na wysokość średnich stawek czynszu m.in. za najem jednego pokoju dla studentów, czy też najem nieruchomości znajdujących się w publicznym zasobie mieszkaniowym z uwzględnieniem różnego standardu lokali. Jednakże dane te miały charakter hipotetyczny i oderwane były od faktycznej możliwości wynajęcia przedmiotowej nieruchomości oraz jej stanu technicznego. W konsekwencji nie pozwalały na ustalenie czynszu możliwego do uzyskania w wyniku wynajęcia nieruchomości.

Tym samym dowody przeprowadzone w toku postępowania nie pozwoliły na dokonanie rzetelnego i właściwego ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W konsekwencji ze względu na niewykazanie wysokości roszczenia, żądanie powoda oparte na ww. przepisach nie mogło zostać uwzględnione.

Jednocześnie w toku postępowania powód wskazał, że alternatywną podstawę dochodzonego roszczenia stanowi odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści wyrażających się w czynszu możliwym do uzyskania w okresie dochodzonym pozwem przez powoda, którego jednak powód nie uzyskał, ze względu na doprowadzenie nieruchomości przez pozwanych do stanu uniemożliwiającego jej wynajęcie.

Podstawą tak dochodzonych roszczeń jest przepis art. 361 k.c., który przewiduje, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (§ 1), zaś w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządono (§ 2). Zatem zasadność roszczenia o zasądzenie określonej kwoty tytułem utraconych korzyści zależy od wykazania zaistnienia zdarzenia szkodzącego, szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego między tymi elementami.

Odpowiedzialność odszkodowawcza z tytułu czynu niedozwolonego na podstawie art. 415 k.c. jest odpowiedzialnością na zasadzie winy. Jej przypisanie pozwanemu wymagałoby wykazania określonego niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanego, zaistnienia szkody w majątku powoda, winy po stronie pozwanego oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem lub zaniechaniem a wystąpieniem szkody.

Zauważyć przy tym należy, iż według poglądów zawartych w orzecznictwie, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być namacalna i udowodniona.

Jak wskazuje SN w wyroku z dnia 28 stycznia 1999 r. (III CKN 133/98, LEX), ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

W kontekście powyższych uwag stwierdzić należy, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych, ani znacznego prawdopodobieństwa uzyskania korzyści, które miał utracić w adekwatnym związku z ich zachowaniem. W świetle treści opinii biegłych, powód nie wykazał nawet potencjalnej możliwości (szansy) odniesienia korzyści z tytułu wynajmu nieruchomości.

Jak ustalono, budynek znajdował się w złym stanie technicznym, a od kilkudziesięciu lat na terenie nieruchomości nie były wykonywane remonty. Dotyczy to także okresu, kiedy na nieruchomości zamieszkiwali M. i B. D., a więc pierwotni właściciele nieruchomości. Co istotne, na podstawie decyzji z Rady Narodowej Ł. z dnia 2 września 1967 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie tylko 1 izby. To również pośrednio wskazuje na niski standard wykonania budynku, skoro w niedługim okresie po wzniesieniu budynku możliwe było użytkowanie wyłącznie 1 pomieszczenia. Oceny tej nie zmienia fakt, że na przestrzeni lat członkowie rodziny, w tym bracia D. zamieszkiwali w budynku. Okoliczność faktycznego zamieszkiwania w określonym budynku nie jest bowiem równoznaczna z jego odpowiednim standardem techniczno-użytkowym.

Brak wreszcie dowodów na to, aby działanie któregokolwiek z pozwanych stanowiło delikt i zmierzało do pogorszenia stanu nieruchomości oraz pozbawienia pozostałych współwłaścicieli spodziewanych korzyści mogących wiązać się z wynajęciem nieruchomości. Nie wykazano bowiem, aby dopuścili się oni zachowań (działań lub zaniechań) mających na celu wyrządzenie szkody powodowi i to w sposób zawiniony, tj. w okolicznościach uzasadniających postanowienie

im zarzutu odstępstwa od danego wzorca postępowania. Nie bez znaczenia był również fakt, że strona powodowa nie przedstawiła środków dowodowych, które pozwalałyby na ustalenie, zakresu zaniedbań, których mieliby dopuścić się poszczególni pozwani i ich wpływu na stan nieruchomości, a w konsekwencji ich odpowiedzialności za utracone korzyści. Powyższe ma znaczenie o tyle, że pozwani w różnym czasie korzystali z nieruchomości (Z. D. zamieszkiwał tam od 1996 r., zaś M. M. (1) i Ł. M. od 2014 r.). Zatem również ich odpowiedzialność odszkodowawcza kształtowała się w sposób zróżnicowany.

Nie sposób przy tym pominąć faktu, że w latach 2002-2011 w obrocie funkcjonowało pierwotne postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z 20 lutego 2002 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po M. D. i B. D.. W tym okresie również powód oraz pozostali dwaj bracia J. i Z. D. byli traktowani jako współwłaściciele nieruchomości w udziałach wynoszących po # części.

Stosunki między współwłaścicielami regulują przepisy art. 195-221 k.c. Wśród tych regulacji warto wskazać na art. 207 k.c., który przewiduje, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, art. 201 k.c. który stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, a w braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Natomiast art. 209 k.c. przewiduje, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Zatem w przedmiotowej sprawie niezależnie od tego kto faktycznie zamieszkiwał na nieruchomości, wszyscy jej współwłaściciele powinni byli podejmować działania zmierzające do utrzymania jej w stanie niepogorszonym, a w przypadku konfliktu na tym tle wnosić o rozstrzygnięcie sprawy przez sąd powszechny. Powód nie wykazał, że podejmował działania mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, a na skutek postawy pozwanych okazały się one bezskuteczne.

Należy mieć również na uwadze, że do dnia 2 kwietnia 2015 r. powód dysponował jedynie udziałem $\frac{1}{4}$ (jako nabywca udziału $\frac{1}{2}$ części w spadku po M. D., który pierwotnie przypadł jego córce A. P.) w prawie własności nieruchomości. Natomiast nawet gdyby nieruchomość znajdowała się w stanie pozwalającym na oddanie jej w najem lub dzierżawę, niezależnie od tego czy czynność ta zostałaby oceniona jako czynność zwykłego zarządu, czy też przekraczająca zwykły zarząd, powód nie mógłby samodzielnie dokonać tak określonej czynności, a w konsekwencji uzyskać korzyści tytułem czynszu.

Ponownie wyeksponować należy okoliczność, że budynek posadowiony na nieruchomości nigdy nie został w całości oddany do użytkowania, a w konsekwencji pod względem formalnym nie powinien stanowić przedmiotu najmu. Nie było bowiem możliwe wydanie najemcy budynku w stanie nadającym się do umówionego użytku (por. art. 662 § 1 w zw. z art. 680 k.c.).

Dodatkowo należy również zwrócić uwagę na opinie biegłych, którzy wprost wskazywali, że rynek najmu budynków mieszkalnych w spornym okresie dotyczył w praktyce budynków nowych, o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia, zaś podaż takich nieruchomości i tak przewyższała istniejący na rynku popyt. Dlatego też w ocenie Sądu, nawet gdyby nieruchomość była utrzymana w stanie niepogorszonym, zaś pozostali współwłaściciele wyraziliby zgodę na jej wynajęcie, uzyskanie korzyści tytułem czynszu byłoby wysoce wątpliwe.

Niezależnie od powyższego dowody przeprowadzone w toku postępowania nie pozwoliły na ustalenie wysokości rzekomo utraconych korzyści. Wyliczenia przedstawione przez biegłych dotyczyły nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne (znajdujące się w publicznym zasobie mieszkaniowym) oraz ogólnych stawek za wynajem pokoi. Zatem nie mogły być one przydatne do określenia czynszu najmu jaki powód mógłby uzyskać wynajmując całą nieruchomość przy ul. (...) w Ł.

Powództwo podlegało zatem oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł z uwzględnieniem odpowiedzialności za jego wynik na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265), zasądzając od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 5.417 zł (5.400 zł – koszty zastępstwa procesowego, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa). Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwani byli reprezentowani wspólnie przez jednego profesjonalnego pełnomocnika, podnosili wspólne zarzuty i argumenty, zaś za okres od dnia 2 kwietnia 2015 r., kiedy to powód stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości, do dnia 31 grudnia 2016 r. ich potencjalna odpowiedzialność miałyby również charakter solidarny. Sąd nie uwzględnił kosztów zastępstwa procesowego pozwanych w postępowaniu zażaleniowym z uwagi na brak stosownego wniosku oraz fakt, że pozwani nie składali odpowiedzi na zażalenie.

Koszty sądowe nieuiszczone w toku postępowania wynosiły łącznie 3.347,55 zł (k. 90, 262, 329, 358, 434). O ich rozliczeniu Sąd I Instancji orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę powodową. Z tego też względu Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 3.347,55 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, który zaskarżył wyrok w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art.224 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że dla ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda w postaci rynkowego czynszu najmu niezbędne jest ustalenie faktycznej możliwości wynajęcia nie nieruchomości,

b) art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. zw. z art. 55 ustawy prawo budowlane przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że dla nieruchomości przy ul. (...) w Ł. niezbędne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, co z kolei warunkuje możliwość oddania ww. nieruchomości w najem, a co za tym idzie możliwość ustalenia rynkowego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

2. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

a) art. 232 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że powód nie zakwestionował skutecznie opinii biegłego K. i C., przy czym Sąd nie dał powodowi ku temu pełnej możliwości, ponieważ nie uwzględnił wniosku powoda o wydanie pisemnej lub ustnej opinii uzupełniającej biegłego C., pomimo zgłoszenia w piśmie z 15 lipca 2019 r. uwag polegających w szczególności na nieudzieleniu przez biegłego odpowiedzi na wszystkie zagadnienia wskazane w obszernej tezie dowodowej, którą Sąd określił, wskazując na pkt II pisma powoda z 12 marca 2019 r., czym doprowadził do braku jednoznacznych wiadomości specjalnych, które mogły stanowić podstawę rozstrzygnięcia;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uczynienie jej dowolną poprzez uznanie, że:

- z wiadomości specjalnych zgromadzonych w sprawie w postaci opinii dwóch biegłych sądowych ds. szacowania czynszu najmu wynika, że powodowi nie przysługuje żadna kwota z tytułu korzystania przez pozwanych z nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.,

- ww. nieruchomości nie można wynająć, a co za tym idzie, nie można też ustalić rynkowej stawki czynszu najmu za ww. nieruchomość, podczas gdy z opinii obu biegłych wynikają wprost wnioski o ustaleniu czynszu najmu,

- stan nieruchomości wykluczał uzyskanie z niej korzyści przez powoda w postaci czynszu najmu, mimo że z dokumentów i materiałów fotograficznych złożonych do akt sprawy z różnych okresów objętych sporem wynikało, że nieruchomość była w całości zajmowana; w tym przez pozwanych na cele mieszkalne i niemieszkalne (pomieszczenia pomocnicze) przez cały okres sporny, że wyłącznie pozwani są odpowiedzialni za doprowadzenie nieruchomości do

złego stanu, co winno przekładać się na ustalenie, że doprowadzili do powstania po stronie powoda szkody właśnie w wysokości czynszu najmu możliwego do uzyskania z tej nieruchomości,

- powód nie udowodnił, że nieruchomość została doprowadzona do złego stanu technicznego przez pozwanych, mimo że wyłącznie pozwani zajmowali tę nieruchomość w okresie objętym pozwem, a co za tym idzie logicznym i zgodnym z doświadczeniem życiowym wnioskiem byłoby przyjęcie, że doprowadzili nieruchomość do stanu, w którym rzekomo nie dało się jej wynająć, a co za tym idzie spowodowali szkodę, której wysokość stanowi utraconą przez powoda korzyść w wysokości czynszu najmu należnego od całej nieruchomości,

- ustalenie przez obu biegłych sądowych w opiniach rynkowego czynszu najmu pozostaje bez znaczenia wobec innego wniosku opinii, że rzekomo z uwagi na stan nieruchomości nie nadawała się do wynajmu i niepodjęcie wyjaśnień zmierzających do oceny tych dwu wniosków (po co biegły miałby określać jakiegokolwiek warianty kwotowe czynszu najmu, skoro uznał że nieruchomość nie nadaje się do najmu),

- nieruchomość objęta sporem wymaga pozwolenia na użytkowanie, aby być przedmiotem obrotu,

aj art. 227 k.p.c. w zw. z art. 207 § 6 k.p.c. poprzez:

- nieuwzględnienie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego C. pomimo uwag złożonych w piśmie powoda z 15 lipca 2019 r. w tym przede wszystkim konieczności wyjaśnienia, względnie uzupełnienia opinii w zakresie, w jakim biegły C. pominął część tezy dowodowej, nie dokonując wyliczeń czynszu najmu dla całej nieruchomości, przy założeniu, że była ona przez pozwanych w całości wykorzystywana (a z pewnością była i wynika to choćby z dokumentów dotyczących eksmisji) a nie tylko w zakresie kilku pomieszczeń na parterze budynku, a tym samym pozbawienie strony powodowej możliwości przeprowadzenia dowodu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy;

- nieuwzględnienie wniosku powoda o wydanie przez biegłego C. pisemnej ani ustnej uzupełniającej opinii na okoliczności poruszone w piśmie z 15 lipca 2019 r., odpowiedzi na które miały rozwiązać wątpliwości odnośnie stanowiska biegłego, z którego wynikało, że nieruchomość rzekomo nie nadawała się do najmu, ale jednocześnie przewiduje się trzy warianty czynszu najmu należnego wynajmującemu za korzystanie z pomieszczeń objętych pozwoleniem na użytkowanie, zwłaszcza że biegły K. w ustnej opinii uzupełniającej wskazywał, że pozwolenie na użytkowanie nieruchomości nie ma żadnego wpływu na możliwość wynajęcia nieruchomości, jak również wskazywał na możliwość wynajęcia jej np. na inne cele niż mieszkalne,

- nieuwzględnienie wniosku powoda o wydanie przez biegłego C. opinii uzupełniającej pomimo ustalenia, że obaj biegli wskazali rynkowy czynsz najmu (wprawdzie tylko za część nieruchomości, co powód kwestionuje), który zgodnie z ustaleniami prawnymi sądu miał stanowić adekwatne wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwanych,

b) art. 231 k.p.c. poprzez nieuznanie, że skoro w okresie objętym pozwem, a także poprzedzającym ten okres, nieruchomość była zajmowana w całości przez pozwanych i powód ani współwłaściciele nie mieli możliwości zarządzania nią, to właśnie pozwanych obciąża odpowiedzialność za doprowadzenie nieruchomości do złego stanu technicznego, a co za tym idzie również szkoda, której doznał powód przez to, że z nieruchomości nie mógł uzyskać adekwatnych korzyści w postaci czynszu najmu.

Skarżący wnosił o:

- dopuszczenie na podstawie art. 368 § 1 pkt 4) k.p.c. dowodu z opinii biegłego sądowego ds. szacowania czynszu najmu na okoliczność ustalenia czynszu najmu możliwego do uzyskania za całą nieruchomość przy ul. (...) w Ł. w okresie objętym pozwem z uwzględnieniem tego, że może być zajmowana na cele mieszkaniowe lub inne (np. komercyjne jak wskazał to biegły K.) w całości (mając na uwadze, że pozwani zajmowali ją w całości), mając na względzie fakt że opinia

biegłego C. nie została zakończona, a Sąd I instancji nie dał powodowi możliwości zebrania wiadomości specjalnych, które stanowiłyby rzetelną podstawę rozstrzygnięcia,

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty dochodzonej pozwem w całości względnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, który na nowo przeprowadzi dowód z opinii biegłego ds. szacowania czynszu i najmu w sposób kompletny, uwzględniający konieczność ustalenia czynszu najmu za całą nieruchomości a nie tylko jej część,

- zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed sądem I instancji od pozwanych na rzecz powoda, według norm przepisanych.

- rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego, przed sądem II instancji, według norm przepisanych.

Pozwani wnosili w odpowiedzi na apelację o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda w przeważającej części okazała się zasadna. Wobec sformułowania przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego oraz przepisów postępowania, należało odnieść się do zarzutu naruszenia przepisów procedury w pierwszej kolejności, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania, co do kolejnego zarzutu apelacyjnego. Jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania, mogą być bowiem podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Okazał się zasadny zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 227 k.p.c. w zw. z art. 207 § 6 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego T. C. (1), pomimo uwag złożonych w piśmie powoda z 15 lipca 2019 r. w tym przede wszystkim konieczności wyjaśnienia, względnie uzupełnienia opinii w zakresie, w jakim biegły T. C. pominął część tezy dowodowej, nie dokonując wyliczeń czynszu najmu dla całej nieruchomości. Ustalenia Sądu Rejonowego o niemożności ustalenia czynszu najmu dla przedmiotowej nieruchomości nie znajdują oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Trafnie w apelacji powód wskazał, że obaj biegli wskazali czynsz możliwy do uzyskania na wolnym rynku, ale tylko za część nieruchomości. Uznając przedmiotowy zarzut za zasadny Sąd Okręgowy dopuścił zgodnie z wnioskiem powoda zawartym w apelacji dowód z uzupełniającej opinii biegłego T. C. (1) na okoliczności ustalenia czynszu najmu możliwego do uzyskania z całości nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za okres objęty pozwem z uwzględnieniem, że nieruchomość może być zajmowana na cele mieszkaniowe lub inne.

W oparciu o wydaną uzupełniającą opinię przez biegłego T. C. (1) Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia, a mianowicie potencjalny dochód miesięczny brutto z wynajmu przedmiotowej nieruchomości, z części mieszkalnej budynku o pow. 92,10m² wynosił:

- w latach 2007 – 2008 - 5 zł za m², co daje miesięcznie 460,50 zł ;

- w latach 2009 -2010 – 5,5 za m², co daje miesięcznie 506,55 zł

- w latach 2011. – 2013 – 6 zł za m², co daje miesięcznie 552,60 zł ;

- w 2014 r. - 6.50 zł za m², co daje miesięcznie 598,65 zł

- w latach 2015-2016 – 7 zł za m², co daje miesięcznie 644,70 zł.

Jeżeli zaś chodzi o potencjalny dochód z najmu garażu znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości o pow. 18m² w poszczególnych latach wynosił:

- w latach 2007 - 2008 – 5,5 zł za m² co miesięcznie daje 99 zł;
- w latach 2009 -2010 – 6,0 zł za m² co miesięcznie daje 108 zł;
- w latach 2011 - 2012 – 6,5 zł za m² co miesięcznie daje 117 zł;
- w latach 2013 – 2014 – 7,0 zł za m² co miesięcznie daje 126 zł;
- w latach 2015 – 2016 – 7,5 zł za m² co miesięcznie daje 135 zł.

Potencjalny zaś dochód roczny brutto z dzierżawy terenu przedmiotowej działki o pow. 665 m² wynosił:

- w roku 2007 zł za 0,06 m² co rocznie daje 39,99 zł;
- w roku 2008 – 0,07 zł za m² co rocznie daje 46,55 zł;
- w latach 2009 - 2010 – 0,08 zł za m² co rocznie daje 53,20zł;
- w latach 2011-2016 – 0,09 zł za m² co rocznie daje 59,85 zł.

Efektywny dochód brutto winien zostać obniżony o współczynnik strat w wysokości 15% – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem a stratami w dochodach uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości (uzupełniająca opinia biegłego T. C. (1) k. 549-614).

Sąd Okręgowy uznał uzupełniającą opinię biegłego za miarodajny materiał dowodowy, bowiem odnosi się ona do rzeczywistego stanu nieruchomości, jej niewielkiego potencjału na rynku ze względu na jej zły stan techniczny. Biegły wskazał, że na rynku najmu nieruchomości nie notuje się w praktyce transakcji najmu dla nieruchomości podobnych, dlatego biegły dokonał analizy rynku najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych w latach 2007-2016 . Biegły przy szacowaniu czynszu najmu wziął pod uwagę, że działka gruntu ma pow. 812 m², do działki wykonane jest przyłącze energetyczne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 146,33 m² i tyleż samo wynosi powierzchnia zabudowy. Pomieszczenia znajdujące się na parterze mają powierzchnię łączną 92,10 m², która to powierzchnia posłużyła biegłemu do dokonania wyliczeń czynszu najmu powierzchni mieszkalnej w budynku. Biegły wskazał, że w budynku znajduje się poddasze nieużytkowe, bowiem jest ono o wysokości 1,50 m. Budynek jest całkowicie podpiwniczony z kotłownią i z garażem w poziomie piwnicy (uzupełniająca opinia biegłego T. C. (1) k. 549-614). Sąd Okręgowy przyjął za biegłym, do wyliczeń należnego powodowi wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powierzchnię pomieszczeń znajdujących się na parterze budynku, bowiem tylko te pomieszczenia mogły być przedmiotem najmu. Pomieszczenie na poddaszu choć zajmowane przez pozwanych nie spełniało norm wysokościowych ze względu na wysokość (1,50m) i jako takie nie mogło być przedmiotem najmu na wolnym rynku. Podnoszona przez powoda okoliczność, że w protokole z eksmisji komornik dokonywał eksmisji pozwanych z wszystkich izb nie ma znaczenia dla wyliczenia powodowi należnego wynagrodzenia, brak jest bowiem jakiegokolwiek związku pomiędzy wykonywaną eksmisją a potencjałem nieruchomości na rynku nieruchomości przeznaczonych na wynajem.

Przechodząc do dalszej części apelacji Sąd Okręgowy stwierdza, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do stanu prawnego nieruchomości, przekształceń własnościowych jak i w czym władaniu w jakich okresach się znajdowała, ponadto poczynił prawidłowe ustalenia co do stanu technicznego przedmiotowej nieruchomości. Przedmiotowe ustalenia Sąd Okręgowy czyni podstawą własnego rozstrzygnięcia i przyjmuje za własne. Natomiast Sąd

Okręgowy nie podziela ustaleń Sądu Rejonowego, że w sprawie wystąpił brak uzasadnienia dla możliwości określenia wysokości czynszu najmu za nieruchomości z uwagi na to, że:

- budynek jako całość nie został dopuszczony do użytkowania, a więc nie mógł być przedmiotem najmu,
- instalacje w budynku nie były poddane wymaganym okresowym przeglądom i konserwacji zgodnie z wymaganiami oraz zostały naruszone normy prawne i techniczne, co mogło spowodować pożar,
- nie można określić wartości rynkowej czynszu najmu,
- fakt zamieszkiwania na terenie nieruchomości nie może być utożsamiany z możliwością jej rynkowego najmu.

Przedmiotowe ustalenia Sadu I instancji nie mają żadnego oparcia w zebranych materiale dowodowym, bowiem zarówno biegły J. K. jak i biegły T. C. takich kategoriycznych opinii nie wydali, a wręcz przeciwnie wyliczyli możliwy do uzyskania czynsz, co prawda z części nieruchomości. Żaden z biegłych nie wypowiedział się, że ten budynek z powodu braku decyzji o dopuszczeniu do użytkowania, czy też bez ważnych przeglądów nie może być przedmiotem najmu. Dlatego też za zasadny należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233§1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów.

Na skutek błędnie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy niewłaściwie zastosował przepisy prawa materialnego. Zatem za zasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 224 § 2 i 225 k.c. Stosownie do art. 224 k.c. § 1. 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.

S. § 2. stanowi, że 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 uiszczyć wartość tych, które zużył.

Ponadto art. 225 k.c. wskazuje, że 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.

W złej wierze jest posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że nie przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo.

W sprawie niniejszej nastąpiła zamiana kwalifikacji z posiadania w dobrej wierze na posiadanie w złej wierze na skutek okoliczności i zdarzeń, z którymi można wiązać zarzut wobec posiadacza, że odtąd powinien już wiedzieć lub na podstawie towarzyszących okoliczności zasadnie podejrzewać, że nie jest posiadaczem w dobrej wierze.

Należy bowiem wskazać, że postanowieniem z dnia 20 lutego 2002 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 99/02 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że spadek po M. D. nabyli na podstawie ustawy jej mąż B. D. oraz synowie Z. D., A. D. (1) i J. D. po 1/4 części każdy z nich.

Natomiast spadek po B. D. nabyli na podstawie ustawy jej synowie Z. D., A. D. (1) i J. D. po 1/3 części każdy z nich.

Tak więc Z. D. jako spadkobierca udziału w nieruchomości swoich rodziców był posiadaczem w dobrej wierze całej nieruchomości. Jednakże przymiot posiadacza w dobrej wierze utracił z chwilą wydania przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi postanowienia z dnia 17 marca 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt II Ns 1757/10 kiedy to

Sąd: 1.zmienił postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po M. D. w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po niej nabyły na podstawie testamentu notarialnego wnuczki M. M. (1) oraz A. D. (2) po 1/2 części każda z nich;

2.zmienił postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po B. D. w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po nim nabyły na podstawie testamentu własnoręcznego wnuczki J. L. oraz K. K. (1) po 1/2 części każda z nich.

Otóż Z. D. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia z dnia 17 marca 2011r. tj. od 1 kwietnia 2011r. przestał być posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Z tą chwilą stosownie do art. 225 w zw, z art. 224§2 k.c. był zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jej zużycie, pogorszenie, utratę. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą.

Wynagrodzenie należne właścicielowi oblicza się według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (por. wyr. SN z 7.4.2000 r., IV CKN 5/00, L.). Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby rzecz oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego. Właściwa jest tu kwota, którą "w normalnym toku rzeczy" posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyr. SN z 23.5.1975 r., II CR 208/75, L.). Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje zatem to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zgodnie z art. 225 KC samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany nie tylko do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, ale jest także odpowiedzialny za jej określone zużycie, pogorszenie lub utratę.

Co prawda powód w toku postępowania nie udowodnił, że pozwani ponoszą odpowiedzialność za pogorszenie stanu nieruchomości, w tym zakresie Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego. Jednakże z całą pewnością powodowi, który na podstawie umowy darowizny z dnia 15 listopada 2013 r. otrzymał od A. P. udział 1/2 w spadku po M. D. czyli 1/4 w całości nieruchomości należy się wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego Z. D. z 1/4 nieruchomości. Na podstawie tejże umowy powód wstąpił we wszystkie prawa swojej córki A. P. i mógł od 1 kwietnia 2011r. do dnia 2 kwietnia 2015r. żądać wynagrodzenia za korzystanie z 1/4 nieruchomości od pozwanego Z. D.. Należy przypomnieć w tym miejscu, że dnia 2 kwietnia 2015 r. zapadło postanowienie wydane w sprawie o sygn. akt III Ca 1461/14 na mocy którego Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi wydane w dniu 26 czerwca 2014 r. w sprawie o sygn. akt II Ns 1871/11, którego przedmiotem był podział majątku wspólnego M. D. i B. D., dział spadku po M. D. i B. D. oraz zniesienie współwłasności. Na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi nieruchomość przy ul. (...) w Ł. została przyznana na wyłączną własność A. D. (1), zaś na rzecz M. M. (1) została zasądzona od A. D. (1) spłata w kwocie 337.175 zł.

Tak więc dopiero od dnia 2 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2016 roku powodowi przysługiwało roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z całej nieruchomości od pozwanych Z. D., M. M. (1) i Ł. M., co zostało wyartykułowane przez powoda w pozwie.

Sąd Okręgowy uznając zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art 224 § 2 i 225 k.c. za zasadne, zasądził od pozwanego Z. D. na rzecz powoda za bezumowne korzystanie z 1/4 nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w Ł. wynagrodzenie obliczone w oparciu o uzupełniającą opinię biegłego T. C. (1) w kwocie 7119 zł., stanowiące możliwy do uzyskania na rynku czynsz najmu z 1/4 przedmiotowej nieruchomości. Poniżej Sąd Okręgowy przedstawia wyliczenia matematyczne, które legły u podstaw zasądzenia wynagrodzenia w punkcie I ppkt 1 wyroku.

W 2011r. należny czynsz za najem części mieszkalnej budynku wynosił 552,60 zł miesięcznie, za garaż 117 zł miesięcznie i 5 zł miesięcznie za grunt , co stanowiło miesięcznie 669,60 zł . W związku z tym za 9 miesięcy 2011 roku wynagrodzenie należne powodowi wynosiło 1506,60 zł (669,60 x 9 x 1/4).

Za 2012 rok czynsz roczny wynosił (...) za budynek mieszkalny, 1404 zł za garaż i 59,85 zł za grunt. Wynagrodzenie roczne za 2012r. należne powodowi wynosiło 2023,71 zł ((...),85x1/4).

Za 2013 rok czynsz roczny wynosił (...) za budynek mieszkalny, 1512 zł za garaż i 59,85 zł za grunt. Wynagrodzenie roczne za 2013r. należne powodowi wynosiło 2050,71 zł ((...),85 x1/4).

Za 2014 rok czynsz roczny wynosił (...) za budynek mieszkalny, 1512 zł za garaż i 60 zł za grunt. Wynagrodzenie roczne za 2014r. należne powodowi wynosiło 2189 zł (8756x1/4).

Za 2015 rok czynsz miesięczny wynosił 664,70 zł za budynek mieszkalny, 135 zł za garaż i 5 zł za grunt. Wynagrodzenie należne powodowi za trzy miesiące 2015r wynosiło 603,52 zł (804,70 x 3 x1/4).

Łącznie należne wynagrodzenie od Z. D. za okres od 1.04.2011r. do 2.04.2015 r. wynosiło 8375zł brutto, które należało pomniejszyć współczynnik strat w dochodach w wysokości 15% – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem a stratami w dochodach uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, co dało kwotę 7119zł. Reasumując taką kwotę winien zapłacić Z. D. powodowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie i taką też kwotę Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda.

Przechodząc do wyliczenia należnego wynagrodzenia powodowi od pozwanych Z. D., M. M. (1) i Ł. M. to należy wskazać, że przedmiotowe wynagrodzenie od pozwanych należy się za 21 miesięcy tj. od 2.kwietnia 2015r. kiedy to powód stał się wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości do daty wyprowadzenia się pozwanych tj. 31.12 2016r.. Możliwy do uzyskania na rynku czynsz wynosił 664,70 zł miesięcznie ,135 zł za garaż i 5 zł za grunt , co łącznie daje kwotę 784,70 zł miesięcznie. Realny czynsz miesięcy do uzyskania po potrąceniu współczynnika strat w wysokości 15% daje kwotę 667 zł miesięcznie. Za 21 miesięcy należne powodowi wynagrodzenia wynosiło 14007 zł (667x21).

O należnych od zasądzanego świadczenia na rzecz powoda odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k. c. od daty doręczenia odpisu pozwu stosownie do art. 455k.c.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i orzekł jak w punkcie I podpunkcie 1 i 2 wyroku .

W pozostałej części powództwo jak i apelacja podlegały oddaleniu.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowi nie należy się wynagrodzenie od pozwanego Z. D. za bezumowne korzystanie z udziału 1/4 nieruchomości za okres od 1 kwietnia 2007r do dnia 31 marca 2011r. , bowiem w tym okresie funkcjonowało w obrocie postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po M. i B. D. na mocy którego, zarówno powód jak i pozwany byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Pozwany Z. D. jako współwłaściciel władał całą nieruchomością. Stosownie do art. 206 k.c. miał uprawnienia do posiadania całej nieruchomości, skoro powód nigdy nie wystąpił do pozwanego o dopuszczenie go do współposiadania. Nie wystąpił z takim roszczeniem do Sądu ani też nie wystąpił o wyznaczenie zarządcy nieruchomości przez Sąd. Dlatego też Sąd II instancji uznał, że pozwany Z. D. jako posiadacz udziału w 1/4 nieruchomości powoda był w dobrej wierze i stosownie do art. 224 k.c. nie był obowiązany do płacenia wynagrodzenia za korzystanie z tegoż udziału.

Również powództwo powoda względem wszystkich pozwanych podlegało oddaleniu co do wysokości należnego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości ponad zasądzone na rzecz powoda kwoty. Brak było bowiem podstaw do przyjęcia do wyliczeń czynszu jaki wskazywał powód w pozwie w wysokości 1650 zł miesięcznie. Skutecznie powód nie podważył opinii biegłego T. C. (1). Brak było podstaw do przesłuchiwania w charakterze świadka K. P., która wykonywała na zlecenie powoda prywatną opinię. Jak również brak było podstaw do dopuszczania dowodu z uzupełniającej opinii biegłego T. C. (1). Biegły wskazał dlaczego i jakie nieruchomości przyjął jako materiał porównawczy do swojej opinii. Mając na względzie zły stan nieruchomości, co zostało podkreślone przez wszystkich biegłych w sprawie, takie podejście do wyceny nieruchomości jest prawidłowe i odzwierciedla możliwości do uzyskania czynsz z najmu całej nieruchomości. Prawidłowo biegły wyliczył czynsz przyjmując, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi 146,33 m² i tyleż samo wynosi powierzchnia zabudowy. Pomieszczenia znajdujące się na parterze mają powierzchnię łączną 92,10 m² . Biegły wskazał, że w budynku znajduje się poddasze nieużytkowe, bowiem jest

ono o wysokości 1,50 m.. Budynek jest całkowicie podpiwniczony z kotłownią i z garażem w poziomie piwnicy. Trudno sobie wyobrazić aby znalazł się chętny do wynajęcia tak niskiego poddasza, pomimo, że pozwani tam przez pewien czas mieszkali. Należy wskazać, że wynagrodzenie ma określać możliwy do uzyskania czynsz według cen rynkowych i ma to być realny czynsz. Poza tym ze względu na zły stan nieruchomości nie jest możliwe wynajęcie jej na cele komercyjne np. kancelarie adwokackie, gabinety lekarskie. Należy wskazać, że to biegły sporządzając opinię wybiera metodę wyceny nieruchomości. Opinia biegłego J. K. (1) i opinia T. C. (1) były zbieżne. Brak było podstaw do określania wartości wynagrodzenia za korzystanie nieruchomości w oparciu o wartość rynkową nieruchomości tak jak chciał powód. Dlatego też zgłoszone przez powoda wnioski dowodowe zostały przez Sąd Okręgowy pominięte jako nieprzydatne i zmierzające do przedłużenia postępowania.

Mając na uwadze powyższe apelacja powoda podlegała oddaleniu w pozostałej części jako niezasadna na podstawie art. 385 k.c.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł pomiędzy stronami koszty postępowania w postępowaniu I instancyjnym, bowiem powód wygrał proces tylko 30 % zaś koszty przez niego poniesione stanowiły kwotę 11924,59zł, a pozwanych 5417 zł co w ogólnym rozrachunku przy stosunkowym rozliczeniu powodowałoby obciążenie powoda nieznaczną kwotą na rzecz pozwanych (215,55zł).

Koszty sądowe nieuiszczone w toku postępowania I instancji wynosiły łącznie 3.347,55 zł. O ich rozliczeniu Sąd II Instancji orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Pozwani zostali obciążeni tą kwotą w 30% , co stanowi kwotę 1004,30 zł zaś powód został obciążony obowiązkiem uiszczenia pozostałej kwoty 2343,25zł .

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając, bowiem powód wygrał proces w 30 %. Powód w postępowaniu apelacyjnym poniósł koszty w kwocie 8413 zł na które składała się opłata od apelacji w kwocie 3713 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2700 zł, ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265), zaliczka na opinię biegłego w kwocie 2000 zł. Koszty po stronie pozwanych to kwota 2700 zł uiszczona tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych, którego wysokość została ustalona w oparciu o powołane powyżej rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości. Skoro powód wygrał apelację w 30% to pozwani winni ponieść koszty w wysokości 3334 zł ((...) 30%). Skoro pozwani ponieśli koszty w kwocie 2700 zł to powodowi winni zwrócić kwotę 634 zł ((...) -2700).

O nieuiszczonych kosztach sądowych należnych na rzecz Skarbu Państwa Sąd II Instancji orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Kwota nieuiszczonych kosztów sądowych wynosiła 227,17 zł, dlatego też uwzględniając proporcje w jakich powód wygrał sprawę, powoda obciążono kwotą 159,17 zł a pozwanych 68 zł.