

Sygn. akt: I C 442/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nidzicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR. Katarzyna Cygan
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Soboń - Kuklińska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2017 r. w Nidzicy

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko B. B. (1)

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa wzajemnego B. B. (1)

przeciwko K. (...)

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej B. B. (1) na rzecz K. B. kwotę 5.660 zł (pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.300 zł (trzy tysiące trzysta złotych) od dnia 16 września 2016r. do dnia zapłaty,
2. Nieuiszczone koszty sądowe w wysokości 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) ponosi Skarb Państwa,
3. Zasądza od pozwanego wzajemnego K. B. na rzecz powódki wzajemnej B. B. (1) kwotę 3.530,13 zł (trzy tysiące pięćset trzydzieści złotych, 13/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
4. Powództwo wzajemne w pozostałym zakresie oddala,
5. Nakazuje pobrać od pozwanego wzajemnego K. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nidzicy kwotę 155 zł (sto pięćdziesiąt pięć złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu wzajemnego.

/SSR. K. C./

Sygn. akt IC 442/16

UZASADNIENIE

K. B. wniósł pierwotnie o zasądzenie od B. B. (1) kwoty 3.300 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot szczegółowo objętych pozwem (k.3).

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w J., zajmowanej przez pozwaną mimo orzeczonej eksmisji. Pozwana została zobowiązana przez powoda do zapłaty czynszu w wysokości po 300 zł miesięcznie poczynając od października 2015 r.

W toku postępowania powód rozszerzył powództwo o kolejne miesiące, czyli na dzień do końca listopada 2016 r. a dalej na kolejne miesiące na czas do opuszczenia lokalu przez pozwaną. Na rozprawie w dniu 26 kwietnia wskazał, że domaga się zapłaty do dnia dzisiejszego.

Pozwana wniosła pierwotnie o oddalenie powództwa. Wskazała, że nieruchomość zajmuje od 39 lat. Podniosła, że wyrok eksmisyjny uprawomocnił się w dniu 25 kwietnia 2016 r. zatem roszczenia pozwu za okres od października 2015 r. do 1 kwietnia 2016 r. jest bezzasadne. Poza tym nie jest związana z powodem żadną umową najmu, nie ma środków na opłacanie czynszu a lokal był niedługo remontowany przez nią i dla niej.

Na pierwszej rozprawie w dniu 28 października 2016 r. pozwana wskazała, że domagać się będzie konkretnych nakładów jakie poniosła na nieruchomość. Swoje stanowisko odnośnie nakładów sprecyzowała w piśmie z dnia 22 listopada 2016 r. Domagała się od powoda zapłaty kwoty 3.809,36 zł. Na kwotę tę złożyły się koszty remontu oraz opłacane podatku od nieruchomości. Ostatecznie podniosła, że domaganie się czynszu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a w związku ze stosunkiem użyczenia nie jest obowiązana do opłacania czynszu ani żadnych opłat.

Sąd ustalił co następuje:

Dnia 25 czerwca 2003 r. Sąd Rejonowy w N. wydał postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po D. B. przez jego dzieci K. B., E. O., B. B. (2). W postępowaniu tym wskazano jako spadek nieruchomości o powierzchni 0,0700 ha oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w J. / dowód k.7, 14 akt (...)

W dniu 2 listopada 2010 r. przez notariuszem została zawarta umowa darowizny mocą której współwłaściciele nieruchomości o powierzchni 0,0700 ha oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w J. swe udziały zbyli na jednego ze współwłaścicieli K. B.. Otrzymał te udziały od swojego rodzeństwa E. O. i B. B. (2)/dowód k.28-30/

B. B. (2) był mężem B. B. (1). Rozwód między wymienionymi został orzeczony w dniu 6 maja 2010 r. / okoliczność bezsporna, k.62 oraz k.195 akt IC 2/15/

W dniu 26 stycznia 2011 r. K. B. wytoczył przeciwko B. B. (1) i M. B. powództwo o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ulicy (...). Wyrokiem z dnia 8 września 2015 r. Sąd Rejonowy w N. nakazał P. B., B. B. (1), M. B., małoletniemu D. D. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu położonego w J. przy ulicy (...), wraz z rzeczami jej reprezentującymi. Orzekł także, że B. B. (1) i D. D. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego / k.62, oraz k.2, 123 akt sprawy IC 2/15 /.

Powód żądał od pozwanej zapłaty za używanie lokalu położonego w J. przy ulicy (...) od dnia 25 października 2010 r. w kwocie po 500 zł / dowód k.6 , 7 akt IC 2/15/

Apelacje od tego wyroku oddalono w dniu 25 kwietnia 2016 r. mocą wyroku Sądu Okręgowego w O. (...) / k.62, 200 akt sprawy (...)/

Przed tutejszym Sądem Rejonowym toczyło się postępowanie o zasiedzenie nieruchomości gruntowej o pow. 0,0700 ha oznaczonej nr ewidencyjnym działki nr (...) położonej w J. powiat (...) przy ulicy (...) wraz z budynkiem tam usytuowanym z wniosku B. B. (1) z udziałem E. O., K. B. oraz B. B. (2), w sprawie (...). Postępowanie zostało zainicjowane poprzez złożenie wniosku w dniu 1 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w O. na skutek apelacji od rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w N. oddalił wniosek o zasiedzenie mocą postanowienia z dnia 6 czerwca 2013 r w sprawie (...) / dowód k.2, 312, 369 akt (...)

B. B. (1) zajmuje sporną nieruchomość wraz z wnukiem dla którego jest rodziną zastępczą / okoliczność bezsporna, potwierdzona Postanowieniem Sądu Rejonowego w N. k.30/

B. B. (1) zakupiła do spornej nieruchomości drzwi wejściowe w dniu 19 grudnia 2011 r. za kwotę 1.089 zł. W grudniu 2009 r. dościeliła nieruchomość ponosząc koszty 1.500 zł. W dniu 28 listopada 2012 r. zakupiła parapety za kwotę 92,51 zł oraz styropian z klejem do docieplenia pomieszczeń za kwotę 41,13 zł Dnia 25 sierpnia 2011 r. B. B. (1) zakupiła kasetony, listy i klej do nich za kwotę 113 zł oraz listwy/ dowód k.31-38/

Pozwana opłacała w latach 2011 do 2016 r. podatek od nieruchomości pozwanego. Łączna kwota podatku za wskazany okres wyniosła 900 zł /k.39-44/.

W ostatnich latach dociepiła budynek wewnątrz i zewnątrz, obłożyła okna styropianem, wymieniła parapety, oraz rozbite wcześniej siekierą przez jej męża drzwi wejściowe / dowód: zeznania świadków A. S. (1), M. B., P. B., J. R., T. K. złożone na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2017 r./

Sąd zważył co następuje:

Powództwo główne było zasadne w całości, natomiast powództwo wzajemne zostało uwzględnione w części.

Przepisy art. 222 – 225 kc traktujące o ochronie własności statuują reżim odpowiedzialności podmiotów ingerujących w cudzą własność. Roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi należą do grupy roszczeń o charakterze uzupełniającym podstawowe roszczenie o wydanie rzeczy. Ich realizacja i dochodzenie stanowi, więc przejaw ochrony własności, w której zakres, bez należytych uprawnień i podstaw, wkracza inna osoba. Przejawem ochrony przysługującego właścicielowi prawa jest między innymi możliwość domagania się od posiadacza stosownego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Takie żądanie wynika wprost z zakresu uprawnień właściciela, który może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Jakikolwiek ingerencje innych osób usprawiedliwiają reakcję właściciela i podjęcie przez niego stosownej interwencji w celu ochrony własnego prawa. Samoistne posiadanie cudzej rzeczy jest tutaj wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tych roszczeń, które wynikają z bezumownego korzystania z rzeczy przez posiadacza, z pobierania pożytków oraz z pogorszenia lub utraty rzeczy. Mimo, że wyżej wymienione roszczenia mają charakter dodatkowy i uzupełniający są one w pełni samodzielne, w tym znaczeniu, że nie ma żadnych odrębnych warunków ich dochodzenia.

Dlatego też roszczenie powoda wobec pozwanej, wbrew jej twierdzeniom, znajduje uzasadnienie w prawie własności.

Powód w oparciu o przysługujące mu prawo domagał się w istocie zapłaty za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości. Co prawda przedłożył umowę najmu, jednak nie została ona podpisana przez obie strony. W toku postępowania podkreślał, że domaga się zapłaty za swoją nieruchomość, bo ma prawo decydować, kto będzie mieszkać w jego nieruchomości, ma prawo otrzymać za to zapłatę. Przy powyższym należy zwrócić uwagę, że jako bezsporny jawi się fakt że pozwana nie opłaca na rzecz powoda żadnych opłat z tytułu zajmowania nieruchomości, którą mocą wyroku eksmisyjnego będzie musiała opuścić.

Instytucja bezumownego korzystania, opiera się na założeniu, że właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy, a po udowodnieniu zasadności swego roszczenia posiadacz – pozwany jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną / Gniewek Edward, Komentarz do art. 225 kodeksu cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, [w:], lex, wyrok Sadu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 grudnia 2008 r, I ACa 135/2008 /.

Ustalony stan faktyczny w sprawie świadczy, że wyczerpuje on ramy instytucji bezumownego korzystania, uzasadniając przyznanie powodowi od pozwanej tego tytułu wynagrodzenia.

Z akt sprawy wynika jednoznacznie, że pozwana została pozbawiona możliwości zamieszkiwania w spornym lokalu już z chwilą wydania wyroku, w którym orzeczono wobec niej eksmisję. Przeświadczenie pozwanej o naruszeniu przy tamtejszym wyrokowaniu norm prawa, na co wskazuje skarga do Prokuratora Generalnego pozostaje póki co bez znaczenia. Wyrok, w którym orzeczono eksmisję, uprawomocnił się. Oznacza to, że orzeczenie wiąże nie tylko same strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby (art. 365 § 1 kpc).

Zatem, aktualne stawianie zarzutów o naruszeniu prawa przy orzekaniu eksmisji jest bezzasadne.

Wracając, zatem do stanu faktycznego, w którym wobec pozwanej orzeczona jest eksmisja, czyli opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu, to wskazać wypada, że orzeczenie to nie zostało dotąd wykonane. Brak jest nadal oferty najmu lokalu socjalnego ze strony Gminy. Pozwana nie ma także żadnej umowy z powodem na podstawie której może zajmować lokal. W konsekwencji zajmuje go bezumownie. Nie ma racji pozwana, że wiąże ją umowa użyczenia bowiem kwestia ta była już przedmiotem badania na etapie powództwa o eksmisję. Fakt uwzględnienia powództwa windykacyjnego przesądził o tym, że pozwanej nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowania lokalu.

Co za tym idzie pozwana zobowiązana jest do uiszczenia wynagrodzenia za to, że właściciel lokalu nie może samodzielnie z niego korzystać. Powód jest niewątpliwie jedynym właścicielem spornego lokalu. Wynika to z aktu notarialnego darowizny oraz prawomocnego orzeczenia Sądu dotyczącego eksmisji ze spornego lokalu. Wobec tego powództwo o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie było uzasadnione zarówno co do czasu jak i wysokości.

Jeśli chodzi o okres za jaki powód domaga się zapłaty to wskazać należy, że jest to okres począwszy od października 2015 r. Wyrok Sądu Rejonowego w N.uwzględniający eksmisję został wydany w dniu 8 września 2015 r. Wyrok ten potwierdził okoliczność stanowiącą podstawę wytoczenia powództwa windykacyjnego – brak stosunku na podstawie którego pozwana mogła zajmować nieruchomość. Sam zresztą pozew o eksmisję stanowił o wypowiedzeniu istniejącej umowy użyczenia gdyż jego podstawą był brak woli po stronie właściciela kontynuowania użyczenia jego przedmiotu własności.

Zgodnie z art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc w sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości posiadacz samoistny w złej wierze, a posiadacz w dobrej wierze, od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zobowiązani są do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Mając to na uwadze, zdaniem Sądu niezależnie od tego jaki rodzaj wiary posiadania przypisać pozwanej to z pewnością data wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy, była tą od której można w niniejszej sprawie uznawać obowiązek pozwanej do wynagrodzenia powodowi korzystania z jego rzeczy. Sąd związany jest roszczeniem, w tym datą dochodzonego wynagrodzenia- od października 2015 r. to jest już po dacie wydania nieprawomocnego wyroku uwzględniającego roszczenie o wydanie rzeczy.

Analizując podstawy ustalenia wysokości wynagrodzenia, to należy odwołać się do orzecznictwa, które wskazuje, że w kwestii wysokości należnego wynagrodzenia zasadniczo należną jest kwota, „którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie" / wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r. (II CR 208/75), LEX nr 7707/. Konkretniej rzecz ujmując wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, przy czym chodzi tutaj o stosowanie średniej stawki rynkowej.

Powyższe należy uzupełnić wskazaniem, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie ma charakteru odszkodowawczego. Powstanie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystania przysługuje właścicielowi rzeczy, który nie może z niej swobodnie korzystać, na skutek zajmowania lokalu przez nieuprawnionego.

Zatem w ocenie Sądu miarodajnym i obiektywnym dowodem pozwalającym ustalić wysokość stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres określony pozwem do dnia 26 kwietnia 2017 r., jest stanowisko powoda. Kwota trzystu złotych miesięcznie nie była kwestionowana przez pozwaną, co pozwala na przyjęcie, że okoliczności wysokości wynagrodzenia zostały przez nią przyznane. Pozwana w innych okolicznościach niż wysokość wynagrodzenia poszukiwała podstaw oddalenia powództwa. Wobec braku dostatecznej inicjatywy dowodowej stron we wskazanym zakresie, Sąd uznał, że kwota wskazana przez powoda w pozwie zasługuje na uwzględnienie. Nie jest to suma wygórowana na rynku nieruchomości. Obiektywnie rzecz ujmując jest to kwota która wydaje się do osiągnięcia przez powoda gdyby sam decydował komu na podstawie stosunku np. najmu oddałby rzecz.

Przy powyższym podkreślić należy dodatkowo, że Sąd uznał iż nie miał znaczenia fakt, że nieruchomość jest zajmowana nie tylko przez pozwaną ale i jej wnuka dla którego jest rodziną zastępczą. To pozwana jako osoba dorosła odpowiada za zajmowanie tego lokalu i przy doświadczeniu życiowym należy uznać, że ona zajmuje większość znajdujących się tam izb. Nawet przyjmując odmiennie to wypada zauważyć, że kwota 300 zł miesięcznie dochodzona od jednego z dwojga zajmujących lokal powoda nie jest wygórowaną. Poza tym na wcześniejszych etapach sporu, to jest przed wytoczeniem powództwa o eksmisję powód domagał się od pozwanej zapłaty po 500 zł, zatem należy przyjąć że aktualnie dochodzona kwota uwzględnia wszystkie okoliczności sprawy wytoczonej jedynie przeciwko pozwanej. W końcu trzeba mieć na uwadze, że fakt zamieszkiwania małoletniego z spornej nieruchomości wynika subsydiarnie z okoliczności zamieszkania w niej przez pozwaną.

Z tych względów Sąd uwzględnił powództwo o zapłatę za bezumowne korzystanie od 1 października 2015 r. do dnia 26 kwietnia 2017 r. to jest do dnia wydania wyroku. Na kwotę zasądzoną wyrokiem złożyła się suma 18 miesięcy (od października 2015 r. do końca marca 2017 r.) oraz 26 dni miesiąca kwietnia 2017 r. Przyjmując stawkę miesięczną 300 zł i 30 dni kwietnia Sąd przyjął za kwiecień 2017 r. opłatę w wysokości 260 zł. Stąd zasądzona kwota 5660 zł.

Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, a jeśli wysokość odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 1 i 2 kc) . Jeżeli natomiast termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 kc). Wobec tego, że powód wzywał przed wytoczeniem powództwa pozwaną o zapłatę kwoty 2.700 zł (k.6) zasądzono odsetki od tej kwoty od daty kiedy świadczenie powinno zostać spełnione (k.7). Natomiast od kwoty dochodzonej pozwem tj 3.300 zł zasądzono odsetki od dnia następnego po złożeniu pozwu. W części rozszerzonego powództwa powód na żadnym etapie nie domagał się zasądzenia dalszych kwot z odsetkami.

Stanowisko pozwanej o konieczności oddalenia powództwa z uwagi na nadużycie prawa nie znalazło uznania i wymaga w tej części osobnej analizy.

Klauzula generalna z art. 5 kc wyrażająca zakaz nadużycia prawa nie może być rozumiana jako ogólne upoważnienie sędziego do dokonywania własnych, z konieczności subiektywnych ocen oraz modyfikowania w ten sposób praw i obowiązków obywateli" /A. Szpunar, Uwagi o nadużyciu, s. 338). Taka praktyka byłaby równoznaczna z akceptacją prawotwórczej działalności sądów, która jest niedopuszczalna, gdyż godzi w zasadę pewności prawa.

Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach podkreślał, iż art. 5 kc może być stosowany tylko wyjątkowo /wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.08.2011 r., II CSK 640/10, wyrok z dnia 28.10.2003 r./. Powołanie się na art. 5 kc nie może uchylać obowiązujących przepisów, gdyż przepis ten nie jest normą nadrzędną w stosunku do innych norm obowiązującego prawa. Powyższe potwierdza pogląd zaprezentowany przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22.09.1987 r. /III CRN 265/87/, iż „z powołaniem się na zasady współżycia społecznego nie można ani podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych". Istotą prawa cywilnego jest bowiem strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy.

W konsekwencji odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 kc z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu - charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Wobec tego nie sposób uznać by żądanie powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego przedmiotu własności było żądaniem sprzecznym z uznawanymi w społeczeństwie wartościami, by zostało poczytywane jako nadużycie prawa. Żądanie powoda było wykonywaniem własnego prawa podmiotowego. Przepis art. 5 kc w żaden sposób w sprawie nie uchyla jego praw wynikających z prawa własności.

Przechodząc do powództwa wzajemnego należy wskazać co następuje.

Pozwana jako powódka wzajemna złożyła pozew wzajemny. Zasadą jest, że pozew wzajemny powinien być złożony najpóźniej na pierwszej rozprawie. W niniejszej sprawie pozwana występowała samodzielnie, bez pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Mimo stosownych pouczeń, oraz początkowych trudności w formułowaniu przez pozwaną swoich twierdzeń nie wносиła o przyznanie jej pomocy z urzędu. Sąd nie mógł nie wziąć tych okoliczności pod uwagę, zwłaszcza w kontekście owych początkowych trudności pozwanej, przejawiających się w niezrozumieniu istoty sporu oraz roszczenia. Dlatego uznał, że oświadczenie pozwanej na pierwszej rozprawie, że domagać się będzie nakładów jakie poniosła na sporną nieruchomość stanowi wyrażone ustnie żądanie w tym zakresie, sprecyzowane dalej na piśmie jako powództwo wzajemne. Należało tu wziąć pod uwagę, że powództwo wzajemne jest roszczeniem, które zawsze może być dochodzone odrębnie, jako samodzielne powództwo, jednakże celem uregulowania zawartego w art. 204 kpc jest łączne rozpoznanie obu związanych ze sobą spraw, aby zapobiec odmiennej ocenie tego samego stanu faktycznego przez różne sądy oraz ułatwić stronom dochodzenie roszczeń i przyspieszyć ich rozpoznanie.

Powódka wzajemna domagała się zwrotu nakładów jakie poniosła w okresie od 2009 r. W tej dacie ocieplała budynek. Ostatnie z podniesionych przez nią nakładów w postaci remontu miały być dokonane w 2012 r. Poza tym opłacała podatek od 2011 r do 2016 r. Łączna kwota nakładów miała wynieść 3.809,36 zł.

Stanowisko to wynikało z pisma z dnia 22 listopada 2016 r.

Chociaż na dalszym etapie postępowania przedkładała kolejne rachunki i faktury to nie rozszerzyła powództwa. Wobec tego pod ocenę Sądu poddano roszczenie we wskazanej wyżej wysokości i w okresie na jakie wskazywały na te sumy faktury zaofiarowane do pozwu wzajemnego.

W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia miało ustalenie na podstawie jakiego stosunku prawnego powódka korzystała z przedmiotowej nieruchomości w chwili czynienia nakładów jakich zwrotu się domagała, bowiem na podstawie tego stosunku może domagać się ich rozliczenia. Kwestia braku tytułu do zajmowania lokalu w powództwie głównym jawiła się jako bezsporna za okres od wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy. Nie wymagała głębszej analizy dla roszczeń uzupełniających właściciela nieruchomości zważywszy na okres za jaki powód (pozwany wzajemny) domagał się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W pozwie wzajemnym natomiast kwestia stosunku prawnego w trakcie którego czynione były nakłady, oraz rodzaj posiadania, wiary posiadania powódki wzajemnej ma kluczowe znaczenie i wymaga głębszej analizy.

W ocenie Sądu niewątpliwym jest, że początkowo powódka zajmowała nieruchomość na podstawie ustnej umowy użyczenia. Czyniła to bowiem za zgodą matki swojego byłego męża, potem rodzeństwa męża i pozwanego wzajemnego. Kwestie sporną z punktu widzenia stanowiska powódki wzajemnej stanowił moment rozwiązania umowy użyczenia. Z materiału dowodowego z akt sprawy wynika, że już w październiku 2010 r. powód domagał się od pozwanej zapłaty za korzystanie z lokalu. Zatem z pewnością w tamtej chwili użyczenie jako stosunek oparty na bezpłatnym używaniu nie istniał. Jednakże zdaniem Sądu najistotniejszym elementem rozwiązującym omawianą kwestię jest fakt, że z wniosku powódki wzajemnej toczyła się sprawa o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie. Na potrzeby tamtejszego postępowania powódka podnosiła, że uważała się za samoistnego posiadacza już od 1978 r.

Posiadaczem samoistnym jest osoba, który włada rzeczą tak jak właściciel, a ten, który włada cudzą rzeczą tak jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, jest posiadaczem zależnym. Oczywistym jest, że samo przekonanie powódki o sposobie posiadania w tamtej sprawie nie rzutuje na kwestie związane z tytułem zajmowania nieruchomości. Niemniej jednak nie można pomijać, że różnica między posiadaniem samoistnym a zależnym sprowadza się do kierunku woli posiadacza. Skoro powódka wzajemna wywodziła wolę posiadania właścicielskiego tak, jakby rzecz była jej własnością, to nie sposób w kontekście niniejszej sprawy mówić o istnieniu umowy użyczenia, nawet w chwili czynienia nakładów. Składane przez powódkę oświadczenia woli i wiedzy rzutują na jej postrzeganie posiadania nieruchomości. W sprawie umowa użyczenia była zawarta w sposób dorozumiany. Skoro tak, to niepostrzeżenie przez jedną ze stron istnienia tej umowy, niweczy jej skutki. Ostatecznie bowiem istotą posiadania zależnego jest władanie w swoim imieniu, ale w zakresie odpowiadającym innemu niż własność prawu rzeczowemu albo prawu obligacyjnemu, oraz świadomość tego posiadania. Władanie w zakresie określonego prawa (*corpus possessionis*) zakłada istnienie uzewnętrznionego (zobiektywizowanego) elementu woli wykonywania tego prawa dla siebie, czyli woli posiadania dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Wola odnosi się do treści samego posiadania, nie oznacza chęci (woli) nabycia prawa, czyli osiągnięcia skutku prawnego, jakie prawo łączy z konkretnym sposobem posiadania.

Z tych przyczyn sama świadomość powódki, jej postrzeganie prawa do nieruchomości, wyrażona zresztą poprzez oczekiwanie, że nabyte przez zasiedzenie nieruchomości z datą 2008 r., stanowi o konieczności uznania, że powódki wzajemnej nie wiązała umowa użyczenia. W konsekwencji nakłady poczynione przez powódkę wzajemną nie mogły być rozpoznawane na gruncie przepisów o użyczeniu.

Powyzsza okoliczność, oraz brak zgody pozwanego wzajemnego na zamieszkiwanie powódki wzajemnej w spornej nieruchomości bez opłat, wzywaniu do zapłaty za korzystanie z lokalu, oraz aktualny brak jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowania lokalu wskazuje że w chwili czynienia nakładów których zwrotu się domaga była posiadaczem nieruchomości w złej wierze.

Żeby przyjmować dobrą wiarę posiadania podmiot, jaki na nią się powołuje musi legitymować się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności. Zobowiązany jest wykazać, że posiada lub posiadał skuteczny i ważny tytuł prawny do posiadania rzeczy - w niniejszej sprawie nieruchomości.

W sprawie zaszła taka to okoliczność, że już mocą dowodów w postaci wyroku eksmisyjnego powódki wzajemnej z nieruchomości, poprzedzonego postępowaniem w którym stwierdzono nieistnienie tytułu prawnego do zajmowania lokalu, obalono dobrą wiarę posiadania.

Właściwą podstawą dla omawianego stosunku jest art. 226 kc, a dokładniej rzecz ujmując § 2 tego przepisu, który ma tu zastosowanie odpowiednio. Przepis ten stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Zastosowanie tego przepisu obejmuje przede wszystkim takie przypadki, w których posiadacz samoistny włada rzeczą bezprawnie, a zatem nie na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego, co w sprawie niewątpliwie zachodzi. Co więcej dla rozliczeń nie ma znaczenia kto był formalnie właścicielem nieruchomości w chwili czynienia nakładów. Posiadaczowi bowiem przysługuje roszczenie o rozliczenie nakładów nie wobec każdego w chwili czynienia nakładów, ale wobec tego, kto jest tym właścicielem w chwili jej zwrotu.

Z chwilą wydania rzeczy powstaje roszczenie samoistnego posiadacza w złej wierze o zwrot nakładów koniecznych, ponieważ na ten dopiero moment możliwa jest ocena przesłanki wzbogacenia właściciela kosztem posiadacza, jako przesłanki umożliwiającej domaganie się takich nakładów. Jako, że dotąd nieruchomość nie została pozwanemu wzajemnemu wydana powódka wzajemna może domagać się tych nakładów które poczynione zostały w okresie przez nią wskazanym w pozwie wzajemnym.

Kolejną kwestią wymagającą wyjaśnienia jest rodzaj nakładów o jakich stanowi art. 226 § 2 kc. Przez nakłady należy rozumieć wszelkie wydatki czynione na cudzą rzecz. Mogą być dokonywane wbrew woli właściciela rzeczy,

przybierać różną postać – nakładów finansowych, rzeczowych lub nakładów pracy. Artykuł 226 kc wyróżnia dwie kategorie nakładów: "nakłady konieczne" i "inne nakłady". Podstawowym kryterium kategoryzacji nakładów powinna być realizowana przez nie funkcja. Pomocniczo sięga się również do kryterium rodzaju, charakteru lub wartości poczynionych nakładów.

Podstawowym celem nakładów koniecznych jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie zgodnie z przeznaczeniem tej rzeczy. Funkcją nakładów koniecznych może być także zapobieżenie zniszczeniu lub uszkodzeniu rzeczy /wyr. SN z 4.6.1998 r., II CKN 886/97, Legalis 358674/. Są to min. wydatki na remonty i konserwację rzeczy. Do kategorii "innych nakładów" zalicza się nakłady użyteczne i nakłady zbytkowne.

Podkreślenia przy tym wymaga, że na podstawie omawianej tu regulacji zwrotu nakładów koniecznych można żądać ale tylko w takim zakresie, w jakim właściciel bezpodstawnie wzbogaciłby się jej kosztem. Artykuł 226 § 2 kc nakazuje bowiem rozliczenie roszczenia według reguł bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i n. kc) / por. Uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP 6/09, Legalis 120794/

Zasądzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlega kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania, co oznacza konieczność jej ustalenia według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania / zob. wyr. Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09, Legalis 264464/.

Zdaniem Sądu część nakładów poczynionych przez powódkę wzajemną miała charakter zbytkowych. Jako konieczne należało uznać koszty docieplenia budynku, zakup drzwi wejściowych, zakup styropianu, opłacenie podatku to jest w łącznej kwocie 3.530,13 zł.

Zważywszy na fakt, że przedmiotowa nieruchomość na przestrzeni lat wymagała remontów i modernizacji, którymi zajmowała się jedynie powódka ze swoją rodziną, to należy uznać, że gdyby nie rozliczyć powyższych nakładów pozwany wzajemny byłby niewątpliwie wzbogacony kosztem strony powodowej. Sam nigdy nie partycypował jako właściciel ani inny podmiot, w pracach nakładczych. Zważywszy na ich zakres należy uznać że nakłady te przyczyniły się do obecnego stanu nieruchomości. Poza tym były nakładami koniecznymi.

Przesłuchani w sprawie świadkowie zeznali, że dom był systematycznie remontowany przez powódkę wzajemną i jej rodzinę. Świadkowie nie umieli co prawda precyzyjnie określić kiedy jakie remonty i nakłady były czynione, jednak byli zgodnie, że drzwi wejściowe w ostatnim czasie zostały wymienione, docieplany został budynek, wymienione okna i parapety. M. B. która mieszkała kilka lat temu z powódką zeznała, że dom wymagał docieplenia bo wdawała się wilgoć a poza tym wymagał dogrzania. P. B. potwierdził tę okoliczność wskazując, że pomagał przy dociepleniu dwóch z czterech ścian. Taki zakres docieplenia potwierdza stanowisko powódki wzajemnej wyrażone w toku postępowania. Świadkowie potwierdzili stanowisko powódki wzajemnej, że w środku wdawał się grzyb z uwagi na zawilgotnienie. Zatem wszelkie prace i materiały związane z dociepleniem i zakupem materiałów dociepleniowych były niezbędne inaczej konieczne dla utrzymania substancji rzeczy. Poza tym gdyby nie one nieruchomość nie byłaby dziś w takim stanie.

Drzwi wejściowe także wymagały wymiany, co potwierdził materiał dowodowy w postaci zeznań świadków. Miały zostać rozbite siekierą przez byłego małżonka powódki wzajemnej. Nie można jej obciążać odpowiedzialnością za to zdarzenie tylko z racji powstania tej szkody wskutek działań jej byłego małżonka. Poza tym nawet jeżeli uznać argumentację pozwanego wzajemnego, o zniszczeniu drzwi w czasie znacznie poprzedzającym ich wymianę, to logicznym pozostaje, że fakt zniszczenia nie musiał być dalej tolerowany przez powódkę wzajemną. Skoro zajmowała nieruchomość (nawet bez tytułu prawnego) to mogła zapewnić sobie komfort i bezpieczeństwo poprzez wstawienie drzwi nierozbitych. Nie bez znaczenia jest, że powódka wzajemna czyniła te nakłady w okresie kiedy była przekonana o prawie do zajmowania nieruchomości które miało ją prowadzić do zasiedzenia jej własności.

Inwestycja zakupu rozbitych siekierą drzwi nie jest też żadną miarą inwestycją zbytkową. Drzwi są nieodłączną częścią nieruchomości budynkowej, lokalowej.

Zakup styropianu miał zostać przeznaczony na docieplenie nieruchomości wewnątrz. Jak wskazano wyżej fakt zawilgocenie lokalu został potwierdzony w sprawie.

Zapłata podatku za nieruchomość także stanowiła nakład konieczny. Podatek jako danina publicznoprawna obciąża każdą nieruchomość. Co do zasady powinien ją opłacać właściciel. Brak opłat może rodzić konsekwencję na gruncie egzekucji. Zatem jako nakład konieczny służący utrzymaniu substancji rzeczy także podlegał zwrotowi.

Sąd uznał natomiast, że do nakładów zbytkowych należał zakup parapetów, kasetonów i listew. Powódka wzajemna zeznała w dniu 24 marca 2017 r. że niektóre nakłady czyniła ze względów estetycznych. Parapety wymieniła na blaszane żeby było ładniej (k.154v). Nie wykazano także zostało by zakup kasetonów oraz listew był wymagany dla utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie. Z doświadczenia życiowego wiadomo, że takie materiały budowlane remontowe służą względem estetycznym. Przy braku inicjatywy dowodowej powódki wzajemnej, że było odmienne nie sposób zakupów tych uwzględnić jako nakładów koniecznych.

Wartość nakładów uznanych przez Sąd za konieczne należało rozważać z uwzględnieniem ich wartości w chwili dokonywania. Czynione one zostały w okresie od roku 2009 do 2012 r. Powództwo zostało wytoczone w 2016 r. Zdaniem Sądu nie upłynął znaczny okres od poczynienia nakładów by stosować inną metodę wyliczenia niż powyższa. Najpoważniejsza z inwestycji remontowych to jest docieplenie budynku z pewnością utrzymuje się nadal. Zważywszy na postępującą wilgoć budynku był to jedyny dla niego ratunek. W takim stanie nie sposób pomniejszać wartość tego nakładu z uwagi na upływ czasu, który bez przedmiotowego nakładu doprowadziłby do dewastacji budynku. W oparciu o zasady słuszności nie można obniżyć tych wartości. Te same uwagi dotyczą nakładu w postaci drzwi wejściowych, czy styropianu.

W kwestii podatku, to danina ta na przestrzeni lat nie zmieniła się i utrzymuje się nadal na tym samym poziomie. Więc brak podstaw do jakichkolwiek rozważać w zakresie zmniejszenia kwoty dochodzonego z tego tytułu nakładu.

W tym miejscu należy podkreślić, że pozwany wzajemny nie kwestionował wartości nakładów oraz ich zakresu. Jego stanowisko koncentrowało się na braku jego zgody na nakłady, oraz własne ryzyko powódki wzajemnej w tym zakresie. Wobec braku inicjatywy dowodowej stron w omawianym kierunku, Sąd poczynił ustalenia o wartości nakładów na podstawie przedstawionych przez powódkę, niekwestionowanych i podważonych faktur.

Podsumowując tę część rozważań powództwo uwzględniono w zakresie wskazanym w punkcie 3 wyroku na podstawie art. 226 § 2 kc. W pozostałym zakresie powództwom wzajemne oddalono jako nieznajdujące oparcia w powołanych przepisach prawa. Odsetki orzeczono na podstawie art. 481 kc od daty kiedy pozwany wzajemny dowiedział się o roszczeniu powódki wzajemnej.

Przechodząc do rozstrzygnięć o kosztach procesu wskazuje się co następuje.

Wobec rozszerzenia powództwa głównego w toku postępowania o kwoty po 300 zł miesięcznie do czasu wydania rozstrzygnięcia, Sąd ustalił opłatę tymczasową od pozwu na 100 zł, która była opłacona przez powoda w pozwie. Biorąc pod uwagę ostateczne rozstrzygnięcie ostateczna opłata od pozwu wyniosła 283 zł. Sąd omyłkowo dla wyliczeń w wyroku przyjął kwotę 280 zł. Wobec zwolnienia pozwanej z kosztów sądowych w całości jako przegrywającej sprawę z pozwu głównego Sąd orzekł, że nieuiszczone koszty sądowe w postaci brakującej opłaty od pozwu poniesie Skarb Państwa na zasadzie z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 102 kpc.

W kwestii kosztów z powództw wzajemnego, mając na uwadze wartość przedmiotu sporu, zwolnienie powódki z kosztów w tym opłaty od pozwu orzeczono jak w punkcie 5 w myśl art. 133 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku art. 98 § 1 kpc.