

Sygn. akt IC 130/15

WYROK ŁĄCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2016r.

Sąd Rejonowy w Łęczycy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Manista

Protokolant: sekr. sąd Aneta Kuleczka

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2016r., w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B., M. B.

przeciwko H. P.

o zapłatę

sprawy z powództwa K. B., M. B.

przeciwko B. P.

o zapłatę

z powództwa K. B., M. B.

przeciwko A. P.

o zapłatę

1. zasądza od H. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwotę 16.307,37zł / szesnaście tysięcy trzysta siedem złotych trzydzieści siedem groszy / z odsetkami od kwoty:

a. 10.412,44zł / dziesięć tysięcy czterysta dwanaście złotych czterdzieści cztery grosze / ustawowymi liczonymi od dnia 26 marca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,

b. 5.894,93zł / pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt trzy grosze / z ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;

1. w pozostałej części oddała powództwo;

2. zasądza od H. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwotę 2.947,84zł / dwa tysiące dziewięćset czterdzieści siedem złotych osiemdziesiąt cztery grosze / tytułem zwrotu kosztów postępowania;

3. nakazuje pobrać solidarnie od K. B. i M. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łęczycy kwotę 185,24zł / sto osiemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia cztery grosze / tytułem zwrotu części wydatków na opinię biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

4. nie obciąża H. P. częścią wydatków na opinię biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

5. zasądza od B. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwotę 16.307,37zł / szesnaście tysięcy trzysta siedem złotych trzydzieści siedem groszy / z odsetkami od kwoty:

a. 10.412,44zł / dziesięć tysięcy czterysta dwanaście złotych czterdzieści cztery grosze / ustawowymi liczonymi od dnia 26 marca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,

b. 5.894,93zł / pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt trzy grosze / z ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;

1. w pozostałej części oddala powództwo;

2. zasądza od B. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwotę 1.594,32zł / jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote trzydzieści dwa grosze / tytułem zwrotu kosztów postępowania;

3. nakazuje pobrać solidarnie od K. B. i M. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łęczycy kwotę 185,24zł / sto osiemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia cztery grosze / tytułem zwrotu części wydatków na opinię biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

4. nie obciąża B. P. częścią wydatków na opinię biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

5. zasądza od A. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwotę 16.307,37zł / szesnaście tysięcy trzysta siedem złotych trzydzieści siedem groszy / z odsetkami od kwoty:

a. 10.412,44zł / dziesięć tysięcy czterysta dwanaście złotych czterdzieści cztery grosze / ustawowymi liczonymi od dnia 26 marca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,

b. 5.894,93zł / pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt trzy grosze / z ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;

1. w pozostałej części oddala powództwo;

2. zasądza od A. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwotę 1.594,32zł / jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote trzydzieści dwa grosze / tytułem zwrotu kosztów postępowania;

3. nakazuje pobrać solidarnie od K. B. i M. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łęczycy kwotę 185,24zł / sto osiemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia cztery grosze / tytułem zwrotu części wydatków na opinię biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

4. nie obciąża A. P. częścią wydatków na opinię biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 130/15

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym Sądu Rejonowego w Łęczycy, powodowie K. B. i M. B. wnieśli o zasądzenie od pozwanych:

- H. P. kwoty 16.933zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.933zł od dnia 16 marca 2012r. do dnia zapłaty i kwoty 12.000zł od dnia 26 marca 2014r. do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego,
- A. P. kwoty 16.933zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.933zł od dnia 16 marca 2012r. do dnia zapłaty i kwoty 12.000zł od dnia 26 marca 2014r. do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego,
- B. P. kwoty 16.933zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.933zł od dnia 16 marca 2012r. do dnia zapłaty i kwoty 12.000zł od dnia 26 marca 2014r. do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego,

oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie według złożonego spisu kosztów / k. 2 – 7 – pozew o zapłatę /.

W odpowiedzi na pozew pozwani H. P., A. P., B. P., wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, iż jest ono bezzasadne, gdyż pozwani dysponują ważnym tytułem prawnym do korzystania z przedmiotowej nieruchomości lokalowej / k. 60 – 61 – odpowiedź na pozew /.

W piśmie procesowym datowanym na dzień 4 lutego 2016r., powodowie K. B. i M. B. rozszerzyli powództwo w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od:

- pozwanego H. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwoty 20.873zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.933zł od dnia 16 marca 2012r. do dnia zapłaty i od kwoty 12.000zł od dnia 26 marca 2014r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.940zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za okres od dnia 5 maja 2011r. do dnia 28 lutego 2014r., za bezumowne korzystanie z budynku mieszkalnego położonego na stanowiącej własność powodów nieruchomości o powierzchni 4,8200ha, położonego w G. / obecnie przy ulicy (...) /, składającą się z działek nr (...), posiadającą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łęczycy urządzoną księgę wieczystą (...),
- pozwanej A. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwoty 20.873zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.933zł od dnia 16 marca 2012r. do dnia zapłaty i od kwoty 12.000zł od dnia 26 marca 2014r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.940zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za okres od dnia 5 maja 2011r. do dnia 28 lutego 2014r. , za bezumowne korzystanie z budynku mieszkalnego położonego na stanowiącej własność powodów nieruchomości o powierzchni 4,8200ha, położoną w G. / obecnie przy ulicy (...) /, składającą się z działek nr (...), posiadającą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łęczycy urządzoną księgę wieczystą (...),
- pozwanej B. P. solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwoty 20.873zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.933zł od dnia 16 marca 2012r. do dnia zapłaty i od kwoty 12.000zł od dnia 26 marca 2014r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.940zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za okres od dnia 5 maja 2011r. do dnia 28 lutego 2014r., za bezumowne korzystanie z budynku mieszkalnego położonego na stanowiącej własność powodów nieruchomości o powierzchni 4,8200ha, położoną w G. / obecnie przy ulicy (...) /, składającą się z działek nr (...), posiadającą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łęczycy urządzoną księgę wieczystą (...),

/ k. 296 – 298 – rozszerzenie powództwa /.

Pozwani H. P., A. P., B. P. wnieśli o oddalenie powództwa w stosunku do B. P. w całości, wnieśli o zasądzenie odszkodowania od września 2015r. oraz aby całą sumę zasądzoną przez Sąd, przysądzić od pozwanego H. P. / e-protokół rozprawy z dnia 7 września 2016r. – 01:25:09 /.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

H. P. i A. P. byli właścicielami, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości położonej w G.. składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), o powierzchni 4,8200ha. Na przedmiotowej nieruchomości wraz z pozwanymi mieszkała ich córka B. P. / okoliczności bezsporne /.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2011r., w sprawie I Co 175/02, Sąd Rejonowy w Łęczycy, przysądził na rzecz K. B., własność nieruchomości położonej w miejscowości G., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), o powierzchni 4,8200 ha należącej uprzednio do pozwanych H. P. i A. P.. Postanowienie w przedmiocie przysądzenia własności uprawomocniło się w dniu 4 maja 2011r. / d. k. 8 – kserokopia odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 12 kwietnia 2011r., sygn. akt I Co 175/02 /.

Pismem z dnia 29 listopada 2011r., które zostało doręczone w dniu 1 grudnia 2011r., K. B. wezwał H. P., A. P. i B. P. do opróżnienia i opuszczenia należącej do niego nieruchomości, w terminie do dnia 10 grudnia 2011r. W wezwaniu powód podniósł, że pozwani zajmują nieruchomość bez żadnego tytułu prawnego / d. k. 9,10, 11 – kserokopia wezwania do opróżnienia i opuszczenia nieruchomości; k. 13, 14, 15 – kserokopia potwierdzenia odbioru /.

Pismem z dnia 22 lutego 2012r. K. B. wezwał H. P., A. P., B. P. do zapłaty przez każdego z nich, w terminie do dnia 15 marca 2012r., kwoty po 4.933zł z tytułu bezumownego korzystania z domu mieszkalnego, znajdującego się na zabudowanej nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), za okres od 5 maja 2011r. do 28 lutego 2012r. Podtrzymując wcześniejsze wezwanie do opuszczenia nieruchomości, powód wezwał każdego z pozwanych do uiszczania za każdy następny miesiąc, za bezumowne korzystanie z domu mieszkalnego, kwot po 500zł miesięcznie, poczynając od dnia 1 marca 2012r. / d. k. 16, 17, 18 – kserokopie wezwań do zapłaty zaległych należności wraz wezwaniem do uiszczania bieżących należności; k. 21 – kserokopia potwierdzeń nadania przesyłek poleconych /.

Pismem z dnia 11 marca 2014r. K. B. wezwał H. P., A. P., B. P. do zapłaty przez każdego z nich, w terminie do dnia 25 marca 2014r., kwoty po 12.000zł z tytułu bezumownego korzystania z domu mieszkalnego, znajdującego się na zabudowanej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), za okres od marca 2012r. do 28 lutego 2014r. / d. k. 22, 24, 26 – kserokopie wezwań do zapłaty zaległych należności wraz wezwaniem do uiszczania bieżących należności z dnia 11 marca 2014r.; k. 23, 25. 27 – kserokopie potwierdzeń nadania i potwierdzeń odbioru /.

Właścicielami nieruchomości położonej w G., przy ulicy (...), składającej się z działek oznaczonych numerami (...), o łącznej powierzchni 4,820oha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Łęczycy prowadzona jest księga wieczysta (...), są K. B. i M. B. / d. k. 31-33 – odpis księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Łęczycy IV Wydziału Ksiąg Wieczystych /.

Pozwani zajmują część budynku mieszkalnego oraz pomieszczenia na strychu, pozostała część nieruchomości jest wynajmowana osobom trzecim przez powodów / okoliczności bezsporne /.

Gdyby powodowie wynajęli lub oddali w inne odpłatne użytkowanie nieruchomość zajmowaną przez pozwany, wynagrodzenie jaki uzyskaliby za wynajęcie pomieszczeń na parterze w okresie od 11 grudnia 2011r. / następnego dnia, w którym pozwani winni opuścić zajmowane pomieszczenia, zgodnie z żądaniem K. B. / do 28 lutego 2014r., uzyskaliby wynagrodzenie za miesiąc grudzień w wysokości 448zł, w okresie od 1 stycznia 2012r. do dnia 31 grudnia 2012r. - miesięcznie kwotę 694,67zł, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013r. - kwotę 730zł miesięcznie i za okres od 1 stycznia 2014r. do 30 kwietnia 2015r. - kwotę 756,67zł miesięcznie / d. k. 223 – opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty J. K. /.

Łącznie pozwani H. P., A. P., B. P. winni zapłacić powodom K. B. i M. B., z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego za okres od 11 grudnia 2011r. do 28 lutego 2014r., kwotę 31.536zł / 448zł + 12x694,67zł + 12x730zł + 2x756,67zł /.

Miesięczne wynagrodzenie, jakie uzyskaliby powodowie z tytułu wynajęcia zajmowanego przez pozwanych poddasza, o powierzchni wynosi 663,18zł, jest to kwota odpowiadająca 70% stawki za wynajem 1m², powierzchni na parterze budynku mieszkalnego / 78,95m²- powierzchni poddasza x 8,40zł/m² (12zł/m² x70%) / d. k. 286-289 – ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty J. K. /.

Łącznie pozwani H. P., A. P., B. P. winni zapłacić powodom K. B. i M. B., z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń na poddaszu budynku mieszkalnego za okres od 11 grudnia 2011r. do 28 lutego 2014r., kwotę 17.684,80zł/ 442,12zł za miesiąc grudzień 2011r. + 26 miesięcy x 663,18zł za miesiąc /.

Sąd Rejonowy w Łęczycy, prawomocnym wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2015r., sygn. akt I C 33/15, nakazał H. P., A. P., B. P., aby opróżnili i wydali K. B., lokal mieszkalny położony w miejscowości G., przy ul. (...), dla której to

nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Łęczycy urzędzona jest księga wieczysta (...), wraz z mieniem, którym władają / d. k. 329 – odpis wyroku Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 23 kwietnia 2015r., sygn. akt I C 33/15 /.

Nie został wykonany wyrok nakazujący eksmisję pozwanych z zajmowanego budynku mieszkalnego / okoliczność bezsporna /.

Odpis rozszerzonego powództwa został doręczony pełnomocnikowi pozwanych w dniu 1 kwietnia 2016r. / k. 311 – zwrotne potwierdzenie odbioru /.

Pozwani nie zapłacili powodom należności z tytułu bezumownego korzystania z budynku mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...) / okoliczność bezsporna /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanego powyżej materiału dowodowego w postaci zeznań powodów K. B. / e-protokół rozprawy z dnia 7 września 2016r. – 00:016:53 – 00:24:00 w zw. z k. 81-83 /, M. B. / e-protokół rozprawy z dnia 7 września 2016r. – 00:24:56 – 00:29:00 /, pozwanych H. P. / e-protokół rozprawy z dnia 7 września 2016r. – 00:32:43 – 00:41:00 w zw. z k. 83-84 /, B. P. / e-protokół rozprawy z dnia 7 września 2016r. – 00:42:09 – 00:59:00 /, opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty J. K. / k. 205-224; k. 249-257; k. 281-284; k. 286-289 / oraz dowodów z dokumentów.

Sąd dał wiarę zeznaniom powodów i pozwanych przesłuchanych w charakterze stron postępowania, albowiem dotyczyły one okoliczności bezspornych między stronami, iż H. P., A. P. i B. P., zajmowali część budynku mieszkalnego, który stanowi własność powodów.

Sąd uznał za rzetelne, fachowe, obiektywne, bezstronne i rzeczowe opinie biegłego sądowego, który na zlecenie Sądu wydał opinie w przedmiotowej sprawie. Opinie zostały sporządzone zgodnie z zakreślonymi тезami dowodowymi, w oparciu o wnikliwą analizę akt sprawy i własną wiedzę biegłego, wszelkie wątpliwości, biegły wyjaśnił w uzupełniających opiniach pisemnych i ustnych.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zgromadzone w aktach sprawy, albowiem, w ocenie Sądu, w toku postępowania nie ujawniła się żadna okoliczność, która podważyłaby wiarygodność tych dowodów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne częściowo.

Bezsporna między stronami postępowania jest okoliczność, iż powodowie K. B. i M. B., są właścicielami zabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni 4,8200ha, położonej w miejscowości G., przy ul. (...), składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Łęczycy IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), a także, iż H. P. i A. P. byli właścicielami powyższej nieruchomości. Pozwani H. P. i A. P. nie kwestionowali także tego, iż zajmowali część budynku mieszkalnego wraz z poddaszem, w okresie objętym żądaniem w rozpoznawanej sprawie, tj. od 5 maja 2011r. do 28 lutego 2014r., a także, iż w przedmiotowym mieszkaniu znajduje się pianino, które należy do pozwanej B. P..

Dokonując oceny zasadności roszczenia powodów w stosunku do pozwanej B. P., Sąd miał na uwadze dyspozycję art. 365§1 k.p.c., który stanowi, iż orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że istota uregulowanej w tym przepisie mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia polega na tym, że wymienione w nim podmioty powinny mieć na względzie fakt wydania prawomocnego orzeczenia i jego treść / por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000r., II CKN 655/98, LEX nr 51062 /. Wynikający z niej stan związania - według dominującego poglądu w judykaturze Sądu Najwyższego / por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007r., IV CSK 110/07, LEX nr 488981 i z dnia 22 czerwca 2010r., IV CSK 359/09, OSNC 2011, nr 2, poz. 16 / - ogranicza się jednak do sentencji orzeczenia i nie

obejmuje motywów rozstrzygnięcia. Dlatego w orzecznictwie przyjmuję się, że sąd nie jest związany ustaleniami i oceną dowodów, dokonany w innej sprawie. Podkreśla się tylko, że, dokonując samodzielnych ustaleń, Sąd nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji / por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002r., IV CKN 1073/00, LEX nr 55501 /.

Kontynuacją powyżej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego jest postanowienie z dnia 28 marca 2012r., II UK 327/11, LEX nr 1214585, w którym Sąd Najwyższy podkreślił, iż moc wiążąca prawomocnego orzeczenia / art. 365§1 k.p.c. / zapadłego między tymi samymi stronami w innej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z ustaleniami i ocenami dokonany w sprawie już osądzonej. Jest to skutek pozytywny / materialny / powagi rzeczy osądzonej przejawiający się w tym, że sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, iż dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku.

Sąd Rejonowy w Łęczycy nakazując, w sprawie I C 33/15, eksmisję pozwanej B. P. z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), rozstrzygnął spór między stronami, w części dotyczącej zajmowania przez B. P. przedmiotowego lokalu mieszkalnego w dacie wydania wyroku. Nakazując pozwanej B. P. opróżnić i wydać powodowi K. B. lokal mieszkalny, Sąd uznał, iż pozwana była w posiadaniu lokalu mieszkalnego. Powyższe prawomocne rozstrzygnięcie, wiąże Sąd w rozpoznawanej sprawie, w zakresie dotyczącym uznania, iż B. P. była w posiadaniu lokalu mieszkalnego powodów, w okresie od 5 maja 2011r. do 28 lutego 2014r. Powyższe ustalenie skutkuje przyjęciem, iż w realiach rozpoznawanej sprawy, w okresie objętym żądaniem, tj. od 5 maja 2011r. do 28 lutego 2014r., pozwani H. P., A. P., B. P. zajmowali stanowiącą własność powodów nieruchomość położoną w G. przy ul. (...).

Ochronę interesów właściciela naruszonych przez to, że przez pewien czas był on pozbawiony możliwości korzystania z przedmiotu swego prawa zapewniają przepisy art. 224 k.c. do art. 231 k.c., regulujące tzw. roszczenia uzupełniające / roszczenia rozliczeniowe /. Regulują one stosunki bezumowne w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym posiadaniu niewłaściciela. Mają przy tym charakter dyspozytywny i wolą właściciela jest skorzystanie z przyjętej w nich regulacji prawnej.

Podkreślić należy, iż możliwość osobnego dochodzenia roszczeń uzupełniających, niezależnie m.in. od roszczenia windykacyjnego oznacza to, że są one ściśle związane z samym posiadaniem. W tym przede wszystkim znaczeniu, że powstają tylko w stosunkach między właścicielem a posiadaczem. Związane są z posiadaniem także i w tym znaczeniu, że mogą być dochodzone w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu tylko w stosunkowo krótkim czasie. „Przedmiotowo” wyznacza je posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c., tj. przysługują one właścicielowi przeciwko posiadaczowi w granicach jego władztwa nad rzeczą, wykonywanego z wyłączeniem innych osób. W przypadku dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zróżnicowana jest sytuacja prawna posiadacza samoistnego / i odpowiednio posiadacza zależnego - art. 230 k.c. / w dobrej wierze / art. 224§1 k.c. /, posiadacza samoistnego w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy / art. 224§2 k.c. / i samoistnego posiadacza w złej wierze / art. 225 k.c. /. W złej wierze jest posiadacz, który ma pozytywną wiadomość, że nie przysługuje mu prawo, które faktycznie wykonuje.

W okolicznościach niniejszej sprawy, nie powinno budzić wątpliwości, że pozwani w okresie od 5 maja 2011r. do 28 lutego 2014r., a następnie do daty wydania nieruchomości powodowi, władali nieruchomością jak najemca, byli więc posiadaczami zależnymi / art. 230 k.c. /. Odpowiednie stosowanie przepisów art. 224-229 k.c. do posiadacza zależnego oznacza, że powstanie i zakres roszczeń uzupełniających zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Posiadacz zależny jest w dobrej wierze, gdy jest przekonany, i jest to usprawiedliwione okolicznościami, że jego posiadanie jest zgodne z prawem, w zakresie którego włada rzeczą. Jeśli posiadacz zależny wie o tym lub powinien wiedzieć, że prawo, w zakresie którego włada rzeczą, mu nie przysługuje, albo wie o tym, albo wiedzieć powinien, że jego prawo do władania rzeczą nie jest skuteczne wobec właściciela, jest posiadaczem zależnym w złej wierze. Wówczas

jego relacje z właścicielem w zakresie roszczeń uzupełniających i roszczeń o rozliczenie nakładów określają przepisy dotyczące posiadacza samoistnego w złej wierze / por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974r., II CR 246/74, Legalis nr 18082 /.

Mając na uwadze, iż pozwani mieli świadomość, iż na skutek uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 12 kwietnia 2011r., w sprawie I Co 175/02, w przedmiocie przysądzenia na rzecz K. B. własności nieruchomości położonej w miejscowości G., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) o powierzchni 4,8200ha, utracili prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, należy uznać, iż byli posiadaczami zależnymi w złej wierze. Ponadto w dniu 12 grudnia 2011r., K. B. wezwał H. P., A. P. i B. P. do opróżnienia i opuszczenia należącej do niego nieruchomości, podnosząc, że pozwani zajmują nieruchomość bez żadnego tytułu prawnego.

Nie ulega również wątpliwości, że pozwani jako posiadacze zależni, będący w złej wierze, władający sporną nieruchomością w okresie objętym sporem są zobowiązani z tego tytułu do zapłaty wynagrodzenia z mocy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c.

Wynagrodzenie, którego dochodzi właściciel nieruchomości od samoistnego posiadacza w złej wierze nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czyszn taki, co do zasady byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami / por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984r., III CZP 20/84, OSNCP 1984 nr 12, poz. 209, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005r., III CZP 29/05, OSNC 2006 nr 4, poz. 64, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012r., I CSK 641/11, Legalis nr 537339 /.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy Sąd przyjął, że wynagrodzenie to powinno odpowiadać rynkowemu wynagrodzeniu za korzystanie z tej rzeczy, odwołując się do opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty J. K., który wyliczył wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń na parterze budynku mieszkalnego w wysokości 31.237,33zł i wysokość bezumownego korzystania z pomieszczeń na poddaszu w wysokości 17.684,80zł.

Sąd podzielił pogląd wyrażony przez biegłego, w ustnej uzupełniającej opinii / k. 288 /, iż mając na uwadze, okoliczność, że cała nieruchomość powodów jest ciągle wynajmowana i najemca jest zainteresowany całym budynkiem, dowodem czego jest oświadczenie obniżające powodowi czynsz, należy przyjąć wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej 100% efektywności najmu. Gdyby dom nie był wynajęty i powodowie szukaliby najemcy należałoby przyjąć efektywność najmu w wysokości 92%.

W realiach rozpoznawanej sprawy uznać należy, iż pozwani są biernie legitymowani w procesie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy bez względu na to, który z nich faktycznie wykonywał władztwo nad rzeczą.

Oceniając kwestia charakteru odpowiedzialności pozwanych za spełnienie tego samego rodzajowo świadczenia / wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy / na rzecz tego samego wierzyciela, wykluczyć należy zastosowanie przepisów o zobowiązaniach solidarnych / art. 366 i nast. k.c. /. W prawie polskim o istnieniu solidarności przesądza bowiem ustawa lub wola stron wyrażona w umowie, a nie cechy zobowiązania. Wynika to z jednoznacznego brzmienia art. 369 KC.

Brak możliwości przypisania statusu dłużników solidarnych kilku adresatom tego samego rodzajowo roszczenia uzupełniającego, jak również brak innych ustawowych rozwiązań w tym zakresie, przemawia za przyjęciem, że osoby te odpowiadają in solidum. Konstrukcja odpowiedzialności in solidum znajduje bowiem zastosowanie, gdy jest jeden wierzyciel, kilku dłużników odpowiedzialnych za spełnienie takiego samego rodzajowo świadczenia, które zmierza do zaspokojenia tego samego interesu prawnego właściciela, spełnienie zaś świadczenia przez jednego z dłużników zwalnia pozostałych. Wobec tego trzeba przyjąć, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy kryteria te zostały spełnione, albowiem każdy z pozwanych ponosi odpowiedzialność z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Podkreślić należy, że konstrukcja odpowiedzialności in solidum gwarantuje, że właściciel rzeczy otrzyma wynagrodzenie tylko raz, natomiast kwestia ewentualnych rozliczeń pomiędzy posiadaczami ma charakter wewnętrzny.

Mając na uwadze przedstawione powyżej okoliczności, Sąd uznał, iż pozwani H. P., A. P., B. P., winni zapłacić K. B. i M. B., wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...), w kwocie 48.922,13zł, w tym kwotę 31.237,33zł za bezumowne korzystanie z pomieszczeń na parterze i kwotę 17.684,80zł z tytułu zajmowanych pomieszczeń na poddaszu. Odpowiednio każdy z pozwanych jest zobowiązany do zapłaty kwoty 16.307,37zł / 48.922,13zł : 3 /.

W rozpoznawanej sprawie, powodowie skorzystali z przysługującego im prawa podmiotowego i żądali zasądzenia od każdego z pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w równych częściach i dlatego też, będąc związanym żądaniem określonym przez stronę powodową, na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c., Sąd zasądził od H. P. / punkt pierwszy wyroku /, B. P. / punkt szósty wyroku /, A. P. / punkt jedenasty wyroku /, solidarnie na rzecz K. B. i M. B. kwotę 16.307,37zł z odsetkami od kwoty:

- a. 10.412,44zł ustawowymi liczonymi od dnia 26 marca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,
- b. 5.894,93zł z ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty.

O należnych odsetkach Sąd orzekł, na podstawie art.359§1 k.c., art. 455k.c. i art. 481§1 i §2 k.c.

Od kwot zasądzonych w punktach 1, 6 i 11 litera „a” wyroku, odsetki należą się od dnia 26 marca 2014r, albowiem powodowie wezwali pozwanych do zapłaty należności pieniężnej za bezumowne korzystanie z nieruchomości, której termin upłynął w dniu 25 marca 2014r., od następnego dnia, tj. od dnia 26 marca 2014r. H. P., A. P. i B. P. pozostają w zwłóce z zapłatą świadczenia pieniężnego i od tej daty Sąd zasądził ustawowe odsetki.

Zasądzona w punktach 1, 6 i 11 litera „b” wyroku, kwota 5.894,93zł, obejmuje żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie przez pozwanych z pomieszczeń na poddaszu budynku mieszkalnego, jest to kwota rozszerzonego powództwa. Pozwani zostali wezwani do zapłaty 3.940zł, przez każdego z nich, w dniu 1 kwietnia 2016r. / data doręczenia pisma procesowego powodów z dnia 4 lutego 2016r. /, w tym dniu, zatem rozpoczął swój bieg termin do spełnienia tych świadczeń, albowiem żądanie powodów, jako żądanie spełnienia świadczenia, którego termin nie jest oznaczony, zgodnie z treścią art. 455 k.c., winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Stosownie jednakże do art. 110§2 k.c., jeżeli początkiem terminu oznaczonego w dniach jest pewne zdarzenie, nie uwzględnia się przy obliczaniu terminu dnia, w którym to zdarzenie nastąpiło. A zatem dniem, w którym każdy z pozwanych powinien był spełnić tę część świadczenia, był 2 kwietnia 2016r. Pozwani znajdowali się w opóźnieniu z zapłatą na rzecz powodów niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty, tj. od dnia następującego – 3 kwietnia 2016r. i od tej daty, Sąd zasądził odsetki ustawowe, jak w punkcie 1, 6 i 11 litera „b” wyroku.

W pozostałym zakresie, ponad zasądzoną kwotę oraz co do terminu żądania zasądzenia ustawowych odsetek, Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione i jako takie podlegające oddaleniu / punkt 2, 7 i 12 wyroku /.

Sąd uwzględnił żądanie powodów w 78% i dlatego też o kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie I k.p.c. stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania.

Poniesione przez powodów i pozwanego H. P. koszty w sprawie wynosiły 6.878zł, w tym po stronie powodów kwota 4.461zł / 2.400zł koszty zastępstwa procesowego, + 17zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa + 847zł opłata sądowa + 197zł opłata sądowa od rozszerzonego powództwa + 1.000zł zaliczka na opinię biegłego /, a po stronie pozwanego H. P. 2.417zł / 2.400zł koszty zastępstwa procesowego + 17zł opłata skarbowa od udzielonego pełnomocnictwa /.

Skoro powodowie wygrali sprawę w 78%, to powinni stosownie do treści art. 100 k.p.c. ponieść koszty procesu w takim stopniu, w jakim przegrali sprawę. Zatem powodów obciąża kwota **1.513,16zł** / 6.878zł x 22% /. Powodowie ponieśli koszty w kwocie 4.461zł, więc należało zasądzić na ich rzecz od pozwanego H. P. kwotę **2.947,84zł**, co Sąd uczynił w punkcie trzecim wyroku.

Mając na uwadze powtarzalność dokonywanych przez pełnomocników procesowych reprezentujących powodów i pozwane B. P. i A. P., przy orzekaniu o kosztach postępowania, Sąd pominął koszty zastępstwa procesowego.

Poniesione przez powodów i pozwaną B. P. i odpowiednio pozwaną A. P. koszty w sprawie wynosiły 2.044zł, na które złożyła się kwoty: 847zł opłata sądowa + 197zł opłata sądowa od rozszerzonego powództwa + 1.000zł zaliczka na opinię biegłego.

Skoro powodowie wygrali sprawę w 78%, to powinni stosownie do treści art. 100 k.p.c. ponieść koszty procesu w takim stopniu, w jakim przegrali sprawę. Zatem powodów obciąża kwota **449,68zł** / 2.044zł x 22% /. Powodowie ponieśli koszty w kwocie 2.044zł, więc należało zasądzić na ich rzecz od pozwanej B. P. i od A. P. kwotę po **1.594,32zł**, co Sąd uczynił w punktach ósmym i trzynastym wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych / t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 623 /, Sąd nakazał pobrać solidarnie od K. B. i M. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łęczycy kwotę 185,24zł, która stanowi 22% kosztów na opinię biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, tytułem zwrotu części wydatków na opinię biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa / punkty czwarty, dziewiąty i czternasty wyroku /.

Mając na uwadze sytuację materialną H. P., B. P. i A. P., na podstawie art. 113 ust 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych / tj. Dz. U. z 2016, poz. 623 /, Sąd nie obciążył ich pozostałymi nieuiszczonymi kosztami postępowania, które przejął na rzecz Skarbu Państwa / punkty piąty, dziesiąty i piętnasty wyroku /.