

Sygn. akt I C 92/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2014r

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch

Protokolant st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2014r w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G. (1)

przeciwko Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. K. (2)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. K. (2) na rzecz powoda E. G. (1) kwotę **140.758** (sto czterdzieści tysięcy siedemset pięćdziesiąt osiem) złotych wraz z odsetkami:

- od kwoty 13.178,15 (trzynaście tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych i piętnaście groszy) od dnia 29 kwietnia 2006r do dnia 14 grudnia 2008r w wysokości 11,5% w stosunku rocznym, od dnia 15 grudnia 2008r do dnia 16 lipca 2014r w wysokości 13% w stosunku rocznym i od dnia 17 lipca 2014r do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami,

- od kwoty 127.579,85 (sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych i osiemdziesiąt pięć groszy) od dnia 26 stycznia 2012r do dnia 16 lipca 2014r w wysokości 13% w stosunku rocznym i od dnia 17 lipca 2014r do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami,

z tym, że zapłata należności w całości lub w części przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych pozwanych z obowiązku zapłaty do wysokości uiszczonej kwoty,

II. w pozostałej części powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych oddala,

III. postępowanie w części ponad kwotę 140.758 (sto czterdzieści tysięcy siedemset pięćdziesiąt osiem) złotych w związku z cofnięciem pozwu umarza,

IV. zasądza od pozwanych Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. K. (2) na rzecz powoda E. G. (1) kwoty po 1.752,67 (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt dwa złote i sześćdziesiąt siedem groszy) od każdego z nich tytułem zwrotu kosztów procesu,

V. odstępuje od obciążania pozwanych Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. K. (2) częścią nie uiszczonej opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony, przejmując ją na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 92/12

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 26 stycznia 2012 r. (data prezentaty Sądu k. 2) skierowanym przeciwko Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. E. G. wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 78.450 złotych z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,0405 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położona w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), która stanowi własność powoda, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia opóźnienia w płatności do dnia zapłaty oraz kwoty 77.750 złotych tytułem odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego w/w nieruchomości od dnia prawomocnie orzeczonej eksmisji do dnia wydania lokalu, tj. od dnia 15 września 2008 r. do dnia 27 stycznia 2011 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia opóźnienia w płatności do dnia zapłaty, a także kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa wskazano, iż pozwani do dnia 27 stycznia 2011 r. korzystali z zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,0405 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), mimo braku posiadania do niej tytułu prawnego. Jak wynika z uzasadnienia powództwa przedmiotowa nieruchomość stanowi własność powoda, który nabył ją od A. A., a prawo własności ujawniono w księdze wieczystej nr (...) dnia 18 października 2005 r. Strona powodowa podniosła, że powództwo windykacyjne zostało uwzględnione prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim z dnia 23 listopada 2004 r. (I C 138/02), jednakże pomimo uzyskania przez powoda tytułu wykonawczego, wobec prawomocnie orzeczonego w stosunku do pozwanych obowiązku eksmisji, oraz wydania przedmiotowej nieruchomości powodowi, do dnia 27 stycznia 2011 r. tj. do dnia przeprowadzenia eksmisji, nadal znajdowała się ona w posiadaniu pozwanych. W ocenie strony powodowej, wobec powyższego, na podstawie przepisów art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc powodowi przysługuje uprawnienie do pobierania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy od strony pozwanej. Pełnomocnik powoda podkreślił, że powód wielokrotnie wzywał stronę pozwaną do opłacenia zaległości z tytułu bezumownego korzystania z jego nieruchomości, jednakże bezskuteczne. Jego zdaniem mimo, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi od momentu, gdy posiadacz dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego to w przypadku zawarcia umowy sprzedaży, jaka została zawarta między A. A. a E. G. (1), nabywcy nieruchomości, czyli powodowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości dopiero za okres liczony od chwili, w której stał się on jej właścicielem. Zdaniem pełnomocnika powoda, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie stanowi odszkodowania w ścisłym cywilnoprawnym znaczeniu, lecz wypełnia ten sam cel, o czym stanowi wyrok WSA z dnia 14 kwietnia 2010 r., ISA/Kr1754/09 lex nr 570659. Pełnomocnik powoda stwierdził, że powyższe przemawia za uznaniem, że nabywcy nieruchomości, czyli powodowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niej za okres liczony od chwili, w której stał się on właścicielem tej nieruchomości, przy czym należy pamiętać, iż prawne nabycie nieruchomości następuje w momencie dokonania wpisu w księdze wieczystej, który ma moc wsteczną od chwili złożenia odpowiedniego wniosku o taki wpis, zgodnie z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Poinformował, iż prawo własności powoda ujawniono w księdze wieczystej w dniu 18 października 2005 r. Podniósł, iż z uwagi na to, że przepisy będące podstawą roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie ustalają szczegółowych zasad, na podstawie których można by wyliczyć wysokość tego wynagrodzenia, kluczową rolę w tym zakresie odgrywa dorobek orzeczniczy. I tak w świetle poglądów judykatury, wysokość dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości winna być każdorazowo ustalona proporcjonalnie do stopnia ingerencji strony pozwanej w treść prawa własności powoda, w związku z powyższym kwoty zasądzone z tego tytułu mają na celu umożliwić wierzycielowi osiągnięcie celu gospodarczego, polegającego na zrównaniu jego stanu majątkowego (w zakresie ograniczonym jednak do skutków wynikających z prawa własności określonej rzeczy) do poziomu, który można byłoby osiągnąć, gdyby właściciel z niej mógł korzystać, o czym stanowi wyrok SN z dnia 9 czerwca 2000 r. IV CKN 1159/00, lex nr 52472. W uzasadnieniu powództwa wskazano, że w przedmiotowym stanie faktycznym pozwani korzystali z nieruchomości gruntowej stanowiącej własność powoda w taki sposób, że zajmowali pozostające na niej nieruchomości budynkowe, które wykorzystywali dla swych potrzeb na cele mieszkaniowe, w konsekwencji czego, zdaniem strony powodowej, zastosowanie znajdzie tutaj także regulacja z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą osoby

zajmujące lokal bez tytułu prawnego od dnia orzeczenia eksmisji do dnia opróżnienia lokalu są obowiązane co miesiąc uiszczać odszkodowanie, którego wysokość ma odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Strona powodowa stwierdziła, że przy ustalaniu wysokości miesięcznego czynszu, jaką powód mógłby otrzymać tytułem najmu swojej nieruchomości, gdyby nie była ona zajmowana przez stronę pozwaną, należy w szczególności uwzględnić wartość rynkowych stawek czynszu, jaką czerpią właściciele sąsiednich nieruchomości podobnych o właściwościach, uwarunkowaniach i przeznaczeniu, możliwie najbardziej zbliżonych do nieruchomości będącej przedmiotem własności powoda oraz wykorzystywanych w takich właśnie celach, która to wartość w wyniku porównania dostępnych na rynku ofert najmu/dzierżawy wspomnianych nieruchomości podobnych oraz trendów występujących na rynku tych ofert, jak wynika to z wywiadu przeprowadzonego przez powoda kształtuje się obecnie w wysokości średnio 3 tys. zł miesięcznie. Pełnomocnik powoda zaznaczył, że z uwagi na powszechnie występujące zjawisko inflacji, które wpływa na wysokość wartości rynkowej czynszu przedmiotowej nieruchomości powód uważa za zasadne, aby przyjąć, iż: w okresie 2005 r., 2006 r. i 2007 r. wartość czynszu opiewała na kwotę 2200 zł. w okresie 2008 r. i 2009 r. - na kwotę 2500 zł, w okresie 2010 r. i 2011 r. - na kwotę 3000 zł. Wskazał, że powyższe rozwiązanie aprobuje również SN. Zacytował uzasadnienie wyroku z dnia 5 września 2005 r. II CK 61/2005 lex nr 78890. Zaznaczył, że przy określaniu wartości odszkodowania należnego powodowi za okres od orzeczenia eksmisji do momentu opróżnienia lokalu, za podstawę wyliczeń należy również przyjąć wskazane powyżej kwoty, ponieważ wartość odszkodowania z mocy ustawy odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Wyjaśnił, że kiedy już ustalono wysokość miesięcznego czynszu, jaką powód mógłby uzyskać z umowy najmu wspomnianej nieruchomości należy pomnożyć tę kwotę przez ilość miesięcy, składających się na łączny okres, w którym pozwani korzystali z rzeczy bez posiadania do niej tytułu prawnego. Przedstawił sposób wyliczenia wartości przedmiotu sporu w przedmiotowej sprawie: 26 m - cy x 2.200 zł + 24 m - ce x 2.500 zł + 13 m - cy x 3.000 zł = 57.200 zł - za lata 2005, 2006 i 2007, 60.000 zł - za lata 2008 i 2009 oraz 39.000 zł - za lata 2010 i 2011, co daje łączną kwotę 156.200 zł. Pełnomocnik powoda, uprzedzając ewentualny zarzut przedawnienia roszczenia podkreślił, że skoro roszczenie powoda nie wynika z umowy to nie może być ono kwalifikowane jako roszczenie o zapłatę zaległego czynszu (tak m.in. SN w wyroku z dnia 3 grudnia 2004 IV CK 613/03 Lex nr 35946), zatem do przedawnienia roszczenia nie doszło, bowiem następuje ono w terminie określonym w art. 229 kc, co oznacza że w okresie jednego roku od momentu wskazanego w tym przepisie, właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały okres korzystania z jego rzeczy, nie przekraczający jednak 10 lat, a to ze względu na treść art. 118 kc (tak też SN w wyroku z dnia 04 grudnia 1980 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CR 501/80). Wyjaśnił, że przytoczony art. 229 kc łączy początek biegu przewidzianego w nim terminu przedawnienia ze zwrotem rzeczy właścicielowi, czyli ze zdarzeniem stanowiącym sposób zaspokojenia roszczenia windykacyjnego, co w zaistniałym stanie faktycznym nastąpiło dopiero w dniu 27 stycznia 2011 r.

(pozew k. 2 – 6)

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych Z. Z. (1), B. K. i M. K. (2) wniósł o oddalenie powództwa jako bezzasadnego oraz zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych. Zgłosił zarzut zatrzymania do czasu rozliczeń z poczynionych przez pozwanych nakładów rzeczowych o wartości nie mniejszej niż 250.001 zł z powodem jako właścicielem windykującym przedmiotową nieruchomość oraz z tytułu niewykonywania przez powoda jako wierzyciela obowiązku dostarczenia w postępowaniu egzekucyjnym w sprawie Km 782/07 lokalu mieszkalnego będącego pomieszczeniem tymczasowym w zamian za opuszczenie dotychczasowych lokali przez pozwanych, zarzut potrącenia wzajemnej wobec powoda wierzytelności w kwocie 212 zł z tytułu zasądzonych kwot zwrotu kosztów postępowań sądowych I Co: 1096/10 i 884/09 i umorzenie postępowania do wysokości wierzytelności niższej oraz zarzut nadużycia uprawnień właścicielskich powoda poprzez żądanie zapłaty za korzystanie z gruntu w sytuacji, gdy nie zwrócił wartości nakładów pozwanych na pobudowanie i remont budynków posadowionych na przedmiotowej działce i tym samym jest bezpodstawnie wzbogaconym oraz zasady współzycia społecznego dotyczącej spełniania rozliczeń.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pełnomocnik pozwanych wskazał, iż pozwani nie zgadzają się z dochodzonymi roszczeniami i kwestionują wyliczenia w zakresie ich wysokości. Zdaniem pozwanych, powód nie przedstawił

kompletu wymienianej korespondencji pomiędzy stronami, w tym złożonej bezpośrednio w kancelarii pełnomocnika powoda odpowiedzi na wezwanie przedsądowe. Pełnomocnik pozwanych zaznaczył, że powód pominął bezsporny fakt, że pozwani ponieśli znaczne nakłady rzeczowe na przedmiotowej nieruchomości w postaci wybudowania dwóch budynków, tj. budynku oficyny parterowej z dachem jednospadowym oraz dwukondygnacyjnego budynku hurtowni z częścią mieszkalną. Dodał, że ponadto pozwana Z. Z. (1) dokonała licznych prac budowlano - remontowych w oficynie o wartości 77.500 złotych, które obejmowały wymianę okien na plastikowe, wymianę grzejników, wymianę rur żelaznych CO na miedziane, wymianę kuchni kaflowej na piec węglowy, wymianę drzwi, remont łazienki, ocieplenie całego budynku, wyrównanie i utwardzenie działki, podłączenie budynku do wodociągu i kanalizacji miejskiej. Drugi budynek miał w ocenie pozwanych wartość nie mniejszą niż 300.000 zł. Strona pozwana podniosła, że łącznie nakłady pozwanych dokonane w latach 1969 r. do 2000 r. przewyższyły dochodzoną przez powoda sumę i nie zostały rozliczone z poprzednim właścicielem nieruchomości (...), który sprzedał w dniu 12.10.2005 r. powodowi w/w nieruchomość wraz z nakładami, co wynika z ustaleń zawartych w akcie notarialnym, w którego § 5 strony umowy „ustaliły, że korzyści i ciężary związane z przedmiotem sprzedaży przechodzą na powoda - kupującego z chwilą zawarcia umowy”. Pozwani podnieśli, że nadto powód (kupujący) oświadczył w niniejszym akcie notarialnym, że stan prawny i faktyczny przedmiotu umowy sprzedaży jest mu znany. Pełnomocnik pozwanych wskazał, że roszczenia pozwanych B. K. działającej w imieniu własnym i małoletniego syna M. K. (2) oraz Z. Z. (1) jako posiadaczy samoistnych o zwrot poniesionych nakładów - zawarte w ich pozwie z 25.01.2012 r. skierowanym do SO dla Warszawy Pragi (sygn. akt I C 141/12) mają charakter obligacyjny i mogą być skierowane przeciwko właścicielowi windykacyjnemu, którym był od początku powód E. G. (1). W odpowiedzi na pozew stwierdzono, że z istoty roszczeń wyrównawczych można wyprowadzić wnioski, że dotyczą one bezpośrednio stosunku pomiędzy stronami. Pozwani zaznaczyli, że według art. 227 kc mogli zabrać przedmioty, które zostały połączone z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi. Podnieśli, że powód nabył nieruchomość z obciążeniami – art. 169 § 1 kc. Dodali, że ustawodawca wprowadził krótki roczny termin przedawnienia celem rychłego rozliczenia się z tych nakładów, czego powód nie uczynił. Podkreślili, że z umowy zawartej pomiędzy powodem jako nabywcą a A. A. jako zbywcą wynika, że nakłady przejął nabywca i zostały pomiędzy nimi rozliczone w cenie zakupu. Pełnomocnik pozwanych zwrócił uwagę na to, że powód jako wierzyciel nie dostarczył pozwanym - w postępowaniu egzekucyjnym o wydanie nieruchomości - pomieszczenia tymczasowego spełniającego wymagania przewidziane w art. 1046 § 6 kpc oraz w przepisach szczegółowych, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia tymczasowe, co potwierdzają prawomocne postanowienia Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim z dnia 20 listopada 2009 r. - sygn. akt I Co 884/09 i z dnia 21 maja 2010 r. - sygn. akt: I Co 1096/10, co oznacza, że strona powodowa pomimo prowadzenia egzekucji od 2007 r. nie przedstawiła pozwanym stosownego pomieszczenia tymczasowego przez okres 4 lat. Pozwani poinformowali, że nastąpiło to dopiero przy czynnościach komorniczych w styczniu 2011 r. dlatego też obrona pozwanych przed przymusowym opróżnieniem lokali była w pełni zasadna. Wyjaśnili, że zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanych dotyczy należności pieniężnych objętych powołanymi prawomocnymi postanowieniami SR w Mińsku Mazowieckim, których powód dobrowolnie nie zwrócił. Ich zdaniem, w tych okolicznościach, kiedy powód korzysta z dorobku życia strony pozwanej i uzyskuje korzyści z postawionych przez pozwanych budynków bez rozliczenia wartości tych nakładów, żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz odszkodowania jest nadużyciem jego uprawnień właścicielskich i pozostaje w sprzeczności z zasadą sprawiedliwości. Pełnomocnik pozwanych wskazał, że pozwani gotowi są zrezygnować z dochodzenia swoich należności przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi, ale w zamian za wycofanie niniejszego pozwu.

Pismem wniesionym w dniu 16 listopada 2012 r. pełnomocnik pozwanych podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powoda w zakresie dochodzonego odszkodowania w kwocie 77.750 zł za okres przed 27.01.2009 r., tj. datą upływu 3 - letniego okresu przedawnienia dla tego rodzaju roszczeń pieniężnych. Wyjaśnił, że zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, na którą powołuje się strona powodowa, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, natomiast w wyroku z dnia 09 listopada 2012 r. w sprawie o sygnaturze akt IV CSK 303/12 Sąd Najwyższy przyjął, że roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie jest świadczeniem okresowym, a tym samym zgodnie z art. 118 kc przedawnia się po upływie 3 lat. Pozwani podkreślili, iż ani powód ani jego poprzednik prawny nigdy nie zwrócili równowartości nakładów poczynionych na przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, których wartość znacznie przekracza dochodzoną

kwotę 156.200 zł. Wskazali, że roszczenia pozwanych Z. Z. (1) i B. K. o zwrot wartości części tych nakładów - odpowiednio kwoty 75.001 zł i kwoty 175.000 zł są przedmiotem sprawy toczącej się od 26.01.2012 r. przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi pod sygn. akt I C 141/12. Dodali, że powód nie zwrócił też podatku od nieruchomości wpłacanego za lata 2005 – 2010 przez pozwanych, dlatego też żądania powoda są bezzasadne.

(pismo k. 97)

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 29.11.2012 r. pełnomocnik powoda ustosunkowując się do pisma strony pozwanej z dnia 16 listopada 2012 r. podniósł, że stanowisko pełnomocnika pozwanych dotyczące przedawnienia oraz braku rozliczenia poczynionych przez pozwanych nakładów na sporną nieruchomość jest niezasadne i nie zasługuje na uwzględnienie. W uzasadnieniu pisma wskazano, że w pozwie złożonym w dniu 26 stycznia 2012 r. kwota 77.500 zł została zażądana od pozwanych na podstawie art. 18 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, tytułem zajmowania nieruchomości opisanej w petitum niniejszego pisma bez tytułu prawnego po prawomocnie orzeczonej eksmisji tj. od 15 września 2008 r. do dnia opróżnienia lokalu tj. do dnia 27 stycznia 2011 r. Pełnomocnik powoda podkreślił, że z podanych powyżej dat przywoływanych wydarzeń, które są bezsporne z uwagi na załączone do pozwu dokumenty urzędowe, wynika jednoznacznie, że nawet gdyby przychylić się do podniesionego przez pełnomocnika pozwanych zarzutu przedawnienia, to w przedmiotowym stanie faktycznym, także zastosowanie trzyletniego terminu nie doprowadziłoby do przedawnienia roszczenia powoda w takim zakresie, jakiego oczekuje pełnomocnik strony przeciwnej - tj. kwoty 77.500 zł. Zaznaczył, że zarzut przedawnienia, w przedmiotowym stanie faktycznym w ogóle nie powinien zostać uwzględniony, bowiem roszczenie powoda nie wynika z umowy, a zatem nie może być ono zakwalifikowane jako roszczenie o zapłatę zaległego czynszu. Podniósł, że pogląd SN jaki został przywołany przez pełnomocnika pozwanych należy postrzegać jako całkowicie odosobniony pośród dotychczasowej i ugruntowanej już linii orzeczniczej i doktrynalnej, które zajmują stanowisko wręcz przeciwne. Zdaniem pełnomocnika powoda, okoliczności sprawy w przywoływanym przez pełnomocnika rozstrzygnięciu SN nie są tożsame, ani nawet zbliżone ze stanem faktycznym niniejszego postępowania, zatem tym bardziej, wnioskowany przez pełnomocnika trzyletni termin przedawnienia nie powinien zostać schematycznie zastosowany przez analogię, która w tym przypadku jest zupełnie niezasadniona. W szczególności, w ocenie strony powodowej, przemawia za tym fragment: „(...) owa zapłata jest kontynuacją kontraktu, wcześniejszego najmu, a dokładniej niewywiązania się z niego, tj. niewydania na czas lokalu po wypowiedzeniu umowy. Przy najmie jest zaś trzyletnie przedawnienie (...),”. Pełnomocnik powoda wskazał, że przedmiotową kwestię wyjaśniał już wielokrotnie SN m. in. w wyroku z dnia 03 grudnia 2004 r. w sprawie o sygnaturze akt IV CK 613/03 stwierdzając, że wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Powtórzył swoje stanowisko odnośnie przedawnienia zawarte w pozwie. Z ostrożności procesowej, zwrócił uwagę, iż przyjmując argumentację z pisma pełnomocnika pozwanych z dnia 14 listopada 2012 r., jako przedawniona, mogłaby zostać uznana tylko kwota za okres pięciu miesięcy, tj. od dnia 15 września 2008 r. do dnia 25 stycznia 2009 r., czyli kwota 12.500 zł, jako wynik działania 2.500 zł (która to suma została przyjęta w pozwie jako należna za czynsz w latach 2008 i 2009) x 5 ww. miesięcy, natomiast w odniesieniu do pozostałej części żądanej pozwem kwoty, zarzut przedawnienia podnoszony przez pełnomocnika pozwanych, nawet w świetle przedstawionej przez niego argumentacji, jest całkowicie chybiony. W ocenie pełnomocnika powoda, pozostałe zarzuty podnoszone przez stronę pozwaną również nie zasługują na uwzględnienie. Strona powodowa potwierdziła, że przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi pod sygn. akt I C 141/12 faktycznie zawisła sprawa z powództwa Z. Z. (1) i B. K. o zwrot wartości nakładów posiadacza samoistnego w wysokości 250.001 zł wraz z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia i zwolnienie od ponoszenia kosztów sądowych, a zatem nie bez znaczenia jest stanowisko E. G. (1), jakie zajął on w złożonej przez siebie odpowiedzi na w/w pozew, w którym podniósł, iż powództwo winno być odrzucone z uwagi na zaistniałą w przedmiotowym zakresie powagę rzeczy osądzonej (wnosząc o zwrócenie się do Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim o nadesłanie akt sprawy o sygn. akt I C 138/02, I C 74/07, I Co 625/08 oraz Sądu Okręgowego w Siedlcach do nadesłania akt sprawy o sygnaturze V Ca 135/05 oraz o dołączenie ww. dokumentów do akt). Zdaniem pełnomocnika powoda, kwestia słuszności roszczenia powódek została już, co do zasady rozstrzygnięta w toczących się wcześniej postępowaniach, które zostały prawomocnie zakończone, a w których

Sąd zajął jednoznaczne stanowisko odnośnie nakładów, jakie poczyniły powódki, o zwrot których domagają się w pozwie złożonym 02 lutego 2012 roku. Pełnomocnik powoda poinformował, że Sąd uznał, że pozwane ponad wszelką wątpliwość były posiadaczkami samoistnymi spornej nieruchomości w złej wierze. Podał, że w sprawie, która toczyła się w Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim o sygn. akt I C 138/02 w przedmiocie eksmisji oraz powództwa wzajemnego o przeniesienie własności, Sąd I Instancji uznał, iż Z. Z. (1) wraz z rodziną bez tytułu prawnego zajmowała sporną nieruchomość oraz orzekł ich eksmisję, natomiast co do powództwa wzajemnego o przeniesienie własności orzekł o jego oddaleniu, który to wyrok został utrzymany w mocy także w postępowaniu apelacyjnym przez Sąd Okręgowy w Siedlcach (sygn. akt V Ca 135/05). Dodał, że w uzasadnieniach ww. wyroków Sąd odniósł się również do kwestii nakładów czynionych przez pozwane, w których zajął stanowisko wyraźnie odmienne od żądań Z. Z. (1) i B. K. zgłaszanych we wcześniej toczących się i prawomocnie zakończonych postępowaniach oraz w pozwie z dnia 2 lutego 2012 roku. Dlatego też zdaniem pełnomocnika powoda, żądanie pozwanych o zwrot wartości nakładów jest oczywiście bezzasadne z uwagi na to, iż domagają się one zwrotu wartości nakładów o charakterze użytecznym, a nie koniecznym i bez znaczenia dla oceny charakteru ww. nakładów pozostaje okoliczność, iż B. K. uzyskała pozwolenie na budowę budynku hurtowni, chociażby z tego względu, iż w dacie jego wznoszenia tj. w 1998 r., zarówno Z. Z. (1), jak i jej córka, bez wątplenia miały już świadomość, że są posiadaczkami samoistnymi spornej nieruchomości w złej wierze. Pełnomocnik powoda zwrócił uwagę na to, że B. K. uzyskała pozwolenie na budowę legitymując się tytułem prawnym jako dzierżawca, gdyż jedynie w ten sposób mogła uzyskać pozwolenie na budowę i organ administracyjny, jako tytuł prawny do nieruchomości badał jedynie zawartą między Z. Z. (1) a jej córką umowę dzierżawy, wobec tego, że spełniała ona wymogi formalne, nastąpiło wydanie pozwolenia na budowę, co nie zmienia faktu, że pozwane nadal pozostawały posiadaczkami samoistnymi w złej wierze w stosunku do spornej nieruchomości, której to okoliczności były całkowicie świadome, z uwagi na liczne sprzeciwy zgłaszane przez poprzednika prawnego E. G. (1), tj. A. A., którego zeznania w charakterze świadka w niniejszym postępowaniu potwierdziły ww. okoliczności. Pełnomocnik powoda podkreślił, że zakres żądania zwrotu równowartości nakładów, którego pozwane domagały się wcześniej, pokrywa się z żądaniem zgłoszonym w pozwie z 2 lutego 2012 roku o nakłady, jednocześnie okoliczności, które istniały w dacie wyrokowania wspomnianego prawomocnie zakończonego postępowania nie uległy zmianie z tą tylko różnicą, iż właścicielem ww. nieruchomości stał się E. G. (1). Strona powodowa stwierdziła, że mając powyższe na uwadze, oraz treść art. 226 § 2 kc w przedmiotowej sprawie nie może być mowy o tym, aby pozwany E. G. (1) bezpodstawnie wzbogacił się kosztem pozwanych. Podniósł, iż w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 listopada 2004 roku sygn. akt I C 138/02, Sąd wypowiedział się jednoznacznie, co do nakładów w postaci nawiezenia ziemi, wybetonowania rowu, ogrodzenia działki, wybudowania oficyny oraz hurtowni, która została przekształcona w dom mieszkalny, uznając, że wszystkie ww. nakłady nie były nakładami koniecznymi, a jedynie użytecznymi, służącymi poprawieniu warunków bytowych i wygodzie mieszkających, a powyższego nie zmienia fakt zmodernizowania i wykończenia tzw. oficyny i budynku gospodarczo – mieszkalnego (hurtowni) po wydaniu ww. wyroku, z uwagi na to, że są to również jedynie nakłady użyteczne. Powód wskazał, że w powołanym uzasadnieniu Sąd w sposób wyczerpujący wskazał, na jakiej podstawie uznał za udowodnioną okoliczność złej wiary pozwanych, w odniesieniu do posiadanej przez nich spornej nieruchomości przy ul. (...) w M., oraz co legło u podstaw uznania, iż roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na ww. nieruchomość jest bezzasadne, wobec stwierdzenia, iż nie były one nakładami koniecznymi.

(pismo k. 111 – 114)

W toku postępowania strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pozwani M. K. (1) i J. K. przyłączyli się do stanowiska zajmowanego przez pełnomocnika Z. Z. (1), B. K. i M. K. (2).

(protokoły rozprawy k. 132 – 135, k. 148 – 150, k. 263 – 265)

Pismem wniesionym w dniu 13 stycznia 2014 r. pełnomocnik powoda poinformował, iż cofa pierwotne żądanie pozwu ponad kwotę przewyższającą sumę 140.785 zł w ten sposób, że zamiast dochodzonej pozwem z dnia 26 stycznia 2012 r. kwoty 156.200 zł wnosi o zapłatę od pozwanych na rzecz powoda kwoty 140.758 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W pozostałym zakresie podtrzymał dotychczasowe stanowisko w

sprawie. W uzasadnieniu modyfikacji pozwu strona powodowa wyjaśniła, iż dochodzona obecnie kwota wynika ze sporządzonej w przedmiotowej sprawie opinii biegłego, której powód nie kwestionuje.

(pismo k. 269 – 270)

Na rozprawie w dniu 05 marca 2014 r. pełnomocnik powoda wniósł o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 140.758 złotych na podstawie art. 224 kc w zw. z art. 225 kc z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do daty opuszczenia przez pozwanych przedmiotowej nieruchomości, tzn. do dnia 04 stycznia 2011 r. solidarnie od wszystkich pozwanych.

Pełnomocnik pozwanych Z. Z. (1), B. K. i M. K. (2) podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wyraził zgodę na częściowe cofnięcie powództwa.

Pozwani J. K. i M. K. (1) przyłączyli się do stanowiska pełnomocnika pozostałych pozwanych i wyrazili zgodę na częściowe cofnięcie powództwa.

(k. 295 – 298)

Będąc zobowiązanym przez Sąd do sprecyzowania powództwa, pełnomocnik powoda w piśmie wniesionym w dniu 12 marca 2014 r. na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. wniósł o zasądzenie na rzecz powoda E. G. (1) kwoty 140.758 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,0405 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), która stanowi własność powoda, za okres od 18 października 2005 r. do dnia 27 stycznia 2011 r. wraz z ustawowymi odsetkami od daty 22 kwietnia 2006 roku do dnia zapłaty, od każdego z pozwanych w częściach równych: Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) oraz M. K. (2), a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Wyjaśnił, że zmiana daty zasądzenia odsetek ustawowych na dzień 22 kwietnia 2006 rok, wynika z daty wysłania pierwszego wezwania skierowanego do pozwanych (z dnia 21 kwietnia 2006 rok) do natychmiastowej dobrowolnej zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie wskazał, iż w pozostałym zakresie podtrzymuje stanowisko w przedmiotowej sprawie, w tym wnioski zawarte w piśmie z dnia 13 stycznia 2014 r.

(pismo k. 304 – 305)

Na rozprawie w dniu 09 maja 2014 r. pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko zawarte w piśmie z dnia 12 marca 2014 r.

(protokół rozprawy k. 314)

W piśmie wniesionym w dniu 10 czerwca 2014 r., wyjaśniając rozbieżności co do wysokości żądanej kwoty pełnomocnik powoda poinformował, że wynika ona z oczywistej omyłki pisarskiej popełnionej w piśmie z dnia 13 stycznia 2014 r., w następstwie czego na rozprawie w dniu 05 marca 2014 r. również została wskazana zła kwota (140.785 zł zamiast 140.758 zł). Wskazał, że pismem procesowym z dnia 12 marca 2014 r. została natomiast wskazana prawidłowo oznaczona kwota, jakiej domaga się powód, tj. 140.758 zł. Dodał, że powód domaga się też odsetek ustawowych od dnia 22 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia w części lub całości, przez jednego z pozwanych zwalnia w takiej samej części lub w całości pozostałych pozwanych z obowiązku świadczenia oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Na wypadek nie uwzględnienia przez Sąd powyżej sprecyzowanego żądania opartego na zasadzie odpowiedzialności pozwanych in solidum, wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda w częściach równych kwoty 140.758 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pisma wyjaśniono, że powód domaga się zasądzenia od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z

nieruchomości za okres od dnia 18 października 2005 r. do dnia 27 stycznia 2011 r., zaś podstawę prawną żądania stanowi art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Zdaniem strony powodowej, wysokość żądanej kwoty znajduje oparcie we wnioskach przeprowadzonego w toku niniejszego postępowania dowodu z opinii biegłego sądowego G. K.. W ocenie powoda, odpowiedzialność pozwanych może zostać ukształtowana jako odpowiedzialność in solidum, bowiem w sprawie występuje ten sam wierzyciel w osobie powoda, kilku dłużników w osobach pozwanych, takie samo rodzajowo świadczenia, których spełnienie zmierza do zaspokojenia tego samego interesu prawnego wierzyciela. Powód podniósł, że pozwani byli współposiadaczami w złej wierze nieruchomości powoda, zaś sposób korzystania z tej nieruchomości mógł być regulowany jedynie przez nich, zatem w takiej sytuacji zasadnym jest zasądzenie żądanej kwoty w oparciu w wskazaną powyżej zasadę. Żądanie solidarnej zapłaty zwrotu kosztów procesu znajduje według strony powodowej oparcie w art. 105 § 2 zd. pierwsze k.p.c.

Stanowisko zawarte w przedmiotowym piśmie pełnomocnik powoda podtrzymał na rozprawie w dniu 07 lipca 2014 r.

(pismo k. 317 – 319, protokół rozprawy k. 332)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość zabudowana położona w M. przy ul. (...), oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0405 ha stanowiła własność F. A..

(kopia postanowienia k. 9 akt I C 138/02 SR w Mińsku Mazowieckim)

W latach 70 – tych XX wieku na nieruchomości tej na podstawie ustnej umowy użyczenia z F. A. zamieszkali Z. Z. (1) i jej mąż M. Z., którzy w zamian za zamieszkiwanie opiekowali się właścicielką nieruchomości. Razem z Z. Z. (1) i M. Z. na przedmiotowej nieruchomości zamieszkała ich córka B. K., a następnie jej mąż J. K. i wkrótce ich synowie M. K. (1) i M. K. (2).

F. A. zmarła w dniu 06 września 1980 r. Spadek po niej na podstawie ustawy nabył wnuk A. A. w całości.

(kopia postanowienia k. 10 akt I C 138/02 SR w Mińsku Mazowieckim)

Po śmierci F. A., Z. Z. (1), B. K. i jej rodzina nadal zamieszkiwały na przedmiotowej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

W 1994 r. A. A. zawarł z Z. Z. (1) nieformalną umowę, zgodnie z którą przedmiotowa działka miała się stać własnością Z. Z. (1) pod warunkiem uiszczenia kwoty 15 mln starych złotych. Z. Z. (1) przekazała A. A. z tego tytułu kwotę 6 mln starych złotych. Drugiej raty nie zapłaciła.

(kopia umowy k. 228 akt I C 138/02 SR w Mińsku Mazowieckim, zeznania świadka A. A. k. 149 v, wyjaśnienia powódki Z. Z. (1) k. 134, potwierdzone podczas przesłuchania w charakterze strony k. 296)

Na przedmiotowej nieruchomości Z. Z. (1), B. K. i jej rodzina przeprowadzały remonty, modernizacje i czyniły różnego rodzaju inwestycje. Wybudowały tzw. oficynę, uzyskując w 1995 r. pozwolenie na jej użytkowanie. Następnie dokonały rozbiórki starego budynku znajdującego się na działce, a w jego miejsce wybudowały nowy budynek, stanowiący hurtownię, w którym kilka pomieszczeń przeznaczonych było na cele mieszkalne. Pozwolenie na tę budowę wydane zostało B. K. w 1998 r. A. A. kwestionował legalność powyższych prac budowlanych.

(kopie pism k. 133 – 142, k. 153, k. 154, k. 155, kopie postanowień k. 145 – 146, k. 147, k. 151, kopie decyzji k. 143 – 144, k. 148 – 150, k. 152, k. 229 – 230, dokumentacja dotycząca budowy budynków k. 189 – 213 akt sprawy o sygnaturze I C 138/02 SR w Mińsku Mazowieckim).

Pozwem wniesionym w dniu 23 maja 2002 r. A. A. domagał się eksmisji z przedmiotowej nieruchomości Z. Z. (1) i osób z nią zamieszkujących.

(pozew k. 1 akt I C 138/02 SR w Mińsku Mazowieckim)

W dniu 10 października 2002 r. Z. Z. (1) złożyła powództwo wzajemne, domagając się zobowiązania A. A. do przeniesienia na nią własności przedmiotowej nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 38 akt I C 138/02 SR w Mińsku Mazowieckim)

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2004 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 138/02 Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim orzekł eksmisję Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. K. (2) z nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) i nakazał wydanie tej nieruchomości A. A., ustalając że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Powództwo wzajemne Sąd oddalił. W uzasadnieniu tegoż orzeczenia Sąd stwierdził, że Z. Z. (1) i B. K. oraz jej rodzina nie posiadali prawa do korzystania z przedmiotowej nieruchomości na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Zdaniem tego Sądu, za tytuł taki nie można uznać pozwolenia na budowę hurtowni, ani też nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości z 1994 r. Po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym Sąd Rejonowy doszedł nadto do przekonania, że poczynione na przedmiotowej nieruchomości nakłady nie były konieczne.

(wyrok k. 260, uzasadnienie k. 263 – 268 akt I C 138/02 SR w Mińsku Mazowieckim)

Wyrokiem z dnia 05 kwietnia 2005 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt V Ca 135/05 Sąd Okręgowy w Siedlcach oddalił apelację Z. Z. (1) od powyższego wyroku.

(wyrok k. 299-299v akt I C 138/02 SR w Mińsku Mazowieckim)

Na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 12 października 2005 r. własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w M. nabył od A. E. G. (powód w niniejszej sprawie).

(kopia aktu notarialnego k. 14 - 22)

W dniu 18 października 2005 r. w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, dokonano wpisu prawa własności na rzecz E. G. (1).

(kopia odpisu księgi wieczystej k. 23 – 27)

W dniu 21 kwietnia 2006 r. E. G. (1) wezwał Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. K. (2) do zapłaty kwoty 22.451,61 złotych wraz z odsetkami ustawowymi tytułem bezumownego korzystania ze stanowiącej jego własność nieruchomości.

(kopia wezwania wraz z kopiami potwierdzeń nadania k. 28 – 29)

Postanowieniem z dnia 02 września 2008 r. Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim w sprawie o sygnaturze akt I Co 652/08 nadał klauzulę wykonalności prawomocnemu wyrokowi Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim z dnia 23 listopada 2004 r., wydanemu w sprawie o sygnaturze akt I C 138/02, na rzecz E. G. (1).

(kopia postanowienia k. 33)

Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego E. G. (1) wystąpił o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. K. (2).

(wniosek k. 1 akt I Km 782/2007 Komornika S. Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim)

Termin eksmisji wyznaczany był kilkakrotnie. W dniu 27 stycznia 2011 r. Z. Z. (1), B. K., J. K., M. K. (1) i M. K. (2) zobowiązali się przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim do opuszczenia

i opróżnienia przedmiotowej nieruchomości do dnia 04 lutego 2011 r. Ostatecznie w dniu 04 lutego 2011 r. nieruchomość położona przy ul. (...) w M. została wydana E. G. (1).

(protokoły k. 185, k. 186, k. 187, k. 188 akt I Km 782/2007 Komornika S. Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim)

W dniu 26 stycznia 2012 r. Z. Z. (1) i B. K. pozwem skierowanym przeciwko E. G. (1) wniosły o zapłatę łącznie kwoty 250.001 złotych tytułem zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość. Wyrokiem z dnia 29 maja 2013 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 141/12 Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie powództwo oddalił, wskazując w uzasadnieniu, iż powódki były posiadaczami nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) w złej wierze, a zatem mogą domagać się jedynie nakładów koniecznych, z którymi w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia bowiem nakłady poczynione na ową nieruchomość przez powódki były wyłącznie nakładami użytecznymi wykonanymi na własne ryzyko. Sąd ten stwierdził również, że E. G. (1) nie był legitymowany biernie w przedmiotowej sprawie i nie wzbogacił się on kosztem powódek (Z. Z. (1) i B. K.). Mogą one zatem skutecznie wywieść tego rodzaju roszczenie przeciwko poprzedniemu właścicielowi nieruchomości.

(kopie wyroku wraz z uzasadnieniem k. 224 – 227, k. 276 - 279)

Uzyskana w wyniku oszacowania wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 0,0418 ha, położona przy ul. (...) w M., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim, w okresie od dnia 18 października 2005 r. do dnia 27 stycznia 2011 r. wynosi **140.758** złotych.

(opinia wraz z załącznikami k. 179 – 209)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy, dołączonych aktach sprawy o sygnaturze I C 138/02 tut. Sądu oraz dołączonych aktach I KM 782/2007 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim w postaci wskazanych powyżej dokumentów, a nadto zeznań świadka A. A. (k. 148 v. - 150), wyjaśnień powoda E. G. (2) (k. 132 v. – 133 v.) potwierdzonych w czasie jego przesłuchania w charakterze strony na rozprawie w dniu 05 marca 2014 r. i jego zeznań (k. 295 v. – 296), wyjaśnień pozwanej Z. Z. (1) (k. 133 v. – 134) potwierdzonych w czasie jej przesłuchania w charakterze strony na rozprawie w dniu 05 marca 2014 r. i jej zeznań (k. 296 – 296 v.), wyjaśnień pozwanej B. K. (k. 134 – 134 v.) potwierdzonych w czasie jej przesłuchania w charakterze strony na rozprawie w dniu 05 marca 2014 r. i jej zeznań (k. 296 v. – 297), wyjaśnień pozwanego J. K. (k. 134 v.) potwierdzonych w czasie jego przesłuchania w charakterze strony na rozprawie w dniu 05 marca 2014 r. (k. 297), wyjaśnień pozwanego M. K. (1) (k. 134 v.) potwierdzonych w czasie jego przesłuchania w charakterze strony na rozprawie w dniu 05 marca 2014 r. (k. 297) i zeznań pozwanego M. K. (2) (k. 297 v.). Niekwestionowane znaczenie miały również pisemna i ustna uzupełniająca opinia biegłego (k. 179 – 209, k. 264 – 264 v.).

Wskazanej powyżej dokumentacji Sąd dał wiarę, jako że jej autentyczność, jak i wynikające z niej fakty, nie budzą wątpliwości w świetle wszechstronnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd nie znalazł powodów, by odmówić wiarygodności zeznaniom przesłuchanego w toku postępowania świadka.

Brak było też podstaw do zakwestionowania zeznań stron niniejszego postępowania. Mając jednakże na uwadze to, że każdy z nich był zainteresowany w rozstrzygnięciu sprawy na swoją korzyść, Sąd doszedł do przekonania, że zeznania te oceniać należy mając na uwadze pozostały zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci znajdującej się w aktach sprawy dokumentacji.

Sąd uznał, iż opinie biegłego, tak pisemna, jak i uzupełniająca opinia ustna zasługują na obdarzenie ich walorem wiarygodności, bowiem zostały sporządzone rzetelnie i dokładnie. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego je biegłego.

Wskazać należy, iż wszystkie dowody, na podstawie których Sąd dokonał ustaleń faktycznych korespondują ze sobą nawzajem, wzajemnie się uzupełniają i potwierdzając, tworząc logiczną całość.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 kc) oraz przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 kc) bez różnicowania sytuacji obu grup, gdy chodzi o przesłanki i zakres tego roszczenia.

Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. Należy oczywiście zastrzec, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo – nie dołożenie należytej staranności (patrz E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001).

Materiał dowodowy zebrany w przedmiotowej sprawie nie pozostawia w ocenie Sądu wątpliwości, że pozwani byli w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 18 października 2005 r. do dnia 27 stycznia 2011 r. posiadaczami samoistnymi spornej nieruchomości. Władali nią jak właściciele, przeprowadzali remonty, modernizacje i czynili różnego rodzaju inwestycje. Nie sposób jednakże ich posiadaniu przypisać dobrej wiary.

O złej wierze pozwanych orzekły także Sądy we wcześniej toczących się z ich udziałem postępowaniach.

Powództwo o eksmisję wniesione zostało przeciwko pozwanym już w dniu 23 maja 2002 r., jeszcze przez poprzedniego właściciela przedmiotowej nieruchomości – A. A.. Na skutek przeprowadzonego postępowania Sąd uznał je za uzasadnione, orzekając w dniu 23 listopada 2004 r. eksmisję pozwanych. Wniesiona od wyroku przez Z. Z. (1) apelacja została w dniu 05 kwietnia 2005 r. oddalona.

W dniu 18 października 2005 r. w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości dokonano wpisu prawa własności na rzecz E. G. (1) (powoda). Jak stanowi art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013. 707 j.t.) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie natomiast z art. 4 wskazanej Ustawy, przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania. W myśl art. 6 ust. 2 ustawy - w złej wierze jest każdy kto wie, albo z łatwością mógł się dowiedzieć, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Konsekwencjami zasady wyrażonej w art. 3 ust. 1 Ustawy jest m. in. domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych, polegające na tym, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to jest domniemaniem iuris tantum i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W przedmiotowej sprawie od 18 października 2005 r. jako właściciel spornej nieruchomości w księdze wieczystej figurował E. G. (1). Przepis art. 4 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece rozstrzyga kolizję między domniemaniem z art. 3 oraz domniemaniem wynikającym z art. 341 kc, według którego domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym. Obydwa domniemania mają charakter domniemań iuris tantum, jednakże domniemania z wpisu w księdze wieczystej są "silniejsze" niż domniemania wynikające z posiadania. Dlatego kolizja jest rozstrzygana na korzyść domniemania z księgi wieczystej, wpis daje bowiem większą pewność istnienia prawa niż stan faktyczny, jakim jest posiadanie. Powyższe uzasadnia zatem słuszność zajętego przez Sąd stanowiska, iż pozwani posiadali sporną nieruchomość w złej wierze. Przekonanie to umacnia nadto stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 06 grudnia 1991 r. wydanej w sprawie o sygnaturze akt III CZP 108/91 (OSNCP 1992, nr. 4, poz. 48) mającej moc zasady prawnej, w której wskazano, iż osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.

Pozwana Z. Z. (2) wywodziła swoje uprawnienia do przedmiotowej nieruchomości z zawartej z poprzednim (...) umowy sprzedaży. Jak już jednakże wypowiedział się w tej kwestii Sąd w sprawie o sygnaturze akt I C 138/02, a które to stanowisko orzekający w sprawie niniejszej Sąd w pełni podziela, umowa ta jako sporządzona nie w formie aktu notarialnego. Z mocy art. 58 § 1 kc w zw. z art. 158 kc jest więc umową nieważną i jako taka nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala przyjąć, by Z. Z. (1), ani tym bardziej B. K. i jej rodzina posiadali jakiegokolwiek prawo do korzystania z rzeczy na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Tytułem takim nie jest na pewno uzyskane przez B. K. pozwolenie na budowę hurtowni, czy opisana powyżej umowa sprzedaży, na którą powołuje się Z. Z. (1). Przyjęcie dobrej wiary pozwanych w posiadaniu spornej nieruchomości nie było nadto możliwe z uwagi na treść oraz uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim z dnia 23 listopada 2004 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 138/02, treść oddalającego apelację od niego wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach wydanego w dniu 05 kwietnia 2005 r. w sprawie o sygnaturze akt V Ca 135/05, a także treść oraz uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie z dnia 29 maja 2013 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 141/12. Wskazane Sądy doszły do przekonania, iż pozwani byli posiadaczami przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Orzeczenie Sądu jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 § 1 kpc (tak np. wyrok SN z dn. 13.05.2010 r. IV CSK 565/09, Lex nr 602306). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 lutego 2013 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt IC CSK 443/12 (Lex 1331348) wyroki cywilne korzystają z domniemania zgodności z prawdą co do tego, co zostało w nich zaświadczone, a zakres domniemania związany jest przede wszystkim z ich prawomocnością materialną w sensie jej skutków pozytywnych określonych w art. 365 kpc. Orzeczeniem bowiem związany jest nie tylko sąd, który je wydał i strony, ale też inne sądy i organy administracji państwowej oraz w wypadkach w ustawie przewidzianych inne osoby. Prawomocność materialna oznacza, że sąd nie może wyroku zmienić, ani inaczej ukształtować sytuacji prawnej osób, ale dotyczy to tylko relacji pomiędzy stronami procesu, w którym wyrok został wydany. Za utrwalony należy również uznać pogląd, że domniemanie zgodności stanu ustalonego w wyroku cywilnym z rzeczywistym stanem rzeczy rozciąga się również na uzasadnienie wyroku - stanowi ono jego część składową i jako takie nie może być uznane za samodzielny dokument. Uzasadnienie zawiera elementy zaświadczenia w takim zakresie, w jakim sąd stwierdza, że miały miejsce dane fakty stanowiące przesłankę konieczną do wydania wyroku. Ustalenie w niniejszym postępowaniu, odmiennie – iż pozwani pozostawali w dobrej wierze w swoim posiadaniu, prowadziłyby do powstania sprzeczności.

Wobec ustalenia, iż pozwani byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze, w świetle przepisu art. 225 kc ciążył na nich obowiązek zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze stanowiącej jego własność nieruchomości. Wskazać przy tym należy, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje jej właścicielowi bez względu na to, czy niekorzystając z niej poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy – odnosząc wymierną korzyść. Jeśli natomiast chodzi o wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia wskazać należy, iż właściwą jest kwota którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie to obejmuje wszystko to, co właściciel uzyskałby gdyby rzecz wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Dodać należy, że chodzi tu zasadniczo o stosowanie średniej stawki rynkowej, jednakże nie można wykluczyć stosowania w uzasadnionych sytuacjach odrębnych, indywidualnych stawek wynagrodzenia.

W przedmiotowej sprawie należne powodowi wynagrodzenie wyliczone zostało przez powołanego przez Sąd biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości G. K. na kwotę **140.758** złotych. Biegły wyjaśnił przy tym, że wobec braku danych o stawkach czynszu z lokalnego rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych odnoszących się do okresu od 18 października 2005 r. do 27 stycznia 2011 r., przedmiotowa nieruchomość oszacowana została sposobem pośrednim, w oparciu o wartości rynkowe nieruchomości w kolejnych latach bezumownego korzystania oraz stopę kapitalizacji, odzwierciedlającą akceptowalne przez uczestników rynku roczne tempo zwrotu środków wydatkowanych na zakup nieruchomości z dochodów z niej uzyskiwanych. Biegły zastrzegł nadto, że opinia sporządzona została w oparciu o przepisy prawa i Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, podstawę do określenia stanu prawnego

nieruchomości stanowiła księga wieczysta dla niej prowadzona, przyjęta w opinii szacunkowa ocena stanu wycenianej nieruchomości dokonana została na podstawie wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej, a wartość rynkowa nieruchomości określona została bez uwzględniania kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Swoją opinię pisemną biegły podtrzymał na rozprawie w dniu 08 stycznia 2014 r., gdzie w odpowiedzi na zgłaszane przez stronę pozwaną zarzuty nieuwzględnienia i niewyliczenia w opinii poczynionych przez pozwanych nakładów na przedmiotową nieruchomość wyjaśnił, że sprawa nie dotyczy nakładów i postanowienie Sądu nie nakazywało mu ich wyliczenia, a jedynie wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie należnego za ten okres. Dodał, że żłobek na przedmiotowej nieruchomości prowadzony był po okresie wskazanym przez Sąd w postanowieniu dlatego okoliczność ta nie miała wpływu na jego ustalenia. Wskazał, że z pozyskanych przez niego informacji wynika, że nieruchomość we wskazanym przez Sąd okresie wykorzystywana była do celów mieszkaniowych. Przyznał, że analizując akta sprawy natrafił na zapis, według którego w jednym ze stanowiących część składową nieruchomości budynków miała być prowadzona hurtownia, jednakże brak było informacji, czy rzeczywiście tak było. (k. 264 – 264 v.)

W przekonaniu Sądu biegły dokonał analizy dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy zgodnie z doświadczeniem zawodowym oraz wskazaniem wiedzy z zakresu dziedziny, którą reprezentuje, a następnie wyciągnął adekwatne i logiczne wnioski. Przedmiotowe opinie są jasne i wyczerpujące, dlatego należy je podzielić i uznać za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę **140.758** złotych.

Odnosnie odsetek Sąd rozstrzygnął zgodnie z dyspozycją art. 481 § 1 kc, wedle którego wierzyciel może domagać się odsetek za okres opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Powód ostatecznie dochodził od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w czasie od dnia 18 października 2005 r. do dnia 27 stycznia 2011 r. Jak natomiast wynika z opinii biegłego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 18 października 2005 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. wynosiło 4.953 złotych, za rok 2006 – 26.919 złotych, za rok 2007 – 25.876 złotych, za rok 2008 – 26.168 złotych, za rok 2009 – 27.465 złotych, za rok 2010 – 27.631 i w okresie od dnia 01 stycznia 2011 r. do dnia 27 stycznia 2011 r. – 1.746 złotych. (k. 200)

Powód wezwał pozwanych do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pismem z dnia 21 kwietnia 2006 r. dlatego też należało ustalić, jakie wynagrodzenie należne było powodowi od pozwanych na ten właśnie dzień. Sąd wyliczył tę kwotę w sposób następujący: kwotę wynagrodzenia ustalonego przez biegłego za rok 2006, tj. 26.919 złotych podzielono przez 12 miesięcy, uzyskując wynagrodzenie należne za jeden miesiąc (2.243,25 złotych), które następnie podzielono przez 30 dni w miesiącu, uzyskując wynagrodzenie należne za jeden dzień (74,77 złotych), które w dalszej kolejności pomnożono przez 20 dni miesiąca kwietnia 2006 r., co dało kwotę 1.495,50 złotych wynagrodzenia należnego za kwiecień 2006 r. do dnia wysłania do pozwanych wezwania do zapłaty. Do kwoty tej należało dodać wynagrodzenie należne za miesiące styczeń, luty i marzec 2006 r. w wysokości 6.729,75 złotych (2.243,25 złotych x 3) oraz wynagrodzenie należne za okres od dnia 18 października 2005 r. do 31 grudnia 2005 r. w wysokości 4.953 złotych, co dało łączną kwotę **13.178,15** złotych. Od tej kwoty należało zasądzić od pozwanych na rzecz powoda odsetki ustawowe za okres od dnia **29 kwietnia 2006 r.** W aktach sprawy brak jest informacji kiedy pismo wzywające pozwanych do zapłaty zostało im doręczone, jednakże w ocenie Sądu okres 7 dni był czasem do tego wystarczającym, dlatego też zasądził na rzecz powoda odsetki od dnia następnego po upływie 7 dni od jego nadania, tj. od dnia 29 kwietnia 2006 r. do daty wydania wyroku w niniejszej sprawie, tj. do dnia 16 lipca 2014 r., a następnie od dnia następnego po dacie wyrokowania, tj. od dnia 17 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, określając ich wysokość w okresie od dnia 29 kwietnia 2006 r. do dnia 14 grudnia 2008 r. na 11,5% w stosunku rocznym, zgodnie z § 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 października 2005 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. 2005. 201. 1662), natomiast w okresie od dnia 15 grudnia 2008 r. do dnia 16 lipca 2014 r. w wysokości 13%

w stosunku rocznym zgodnie z § 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 04 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. 2008. 220. 1434). Od pozostałej natomiast kwoty, tj. 127.579,85 złotych Sąd zasądził odsetki ustawowe od daty wniesienia pozwu, tj. od dnia 26 stycznia 2012 r. (data prezentaty sądu k. 2) do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie, określając ich wysokość zgodnie z § 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 04 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. 2008. 220. 1434), a następnie od dnia następnego po dacie wyrokowania, tj. od dnia 17 lipca 2014 r. do dnia zapłaty.

Wobec faktu, iż pozwani byli posiadaczami spornej nieruchomości w złej wierze, przysługująca od nich powodowi należność tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zasądzona została na zasadzie in solidum, a zatem spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych w części lub w całości zwalnia w takiej samej części lub całości pozostałych pozwanych. W ocenie Sądu, brak było w niniejszej sprawie podstaw do solidarnego zasądzenia od pozwanych dochodzonych przez powoda roszczeń. Zgodnie bowiem z art. 369 kc zobowiązanie jest solidarne, jeżeli wynika to z ustawy lub czynności prawnej, o czym na gruncie przedmiotowej sprawy nie może być mowy.

Z uwagi na powyższe rozważania, powództwo w pozostałej części w zakresie dotyczącym żądania odsetek należało oddalić. (pkt II wyroku)

Stosownie do treści art. 203 § 1 kpc pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Cofnięcie pozwu jest wyrazem rezygnacji przez powoda z kontynuacji postępowania w tym zakresie. W niniejszej sprawie pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 08 stycznia 2014 r. oświadczył, iż cofa powództwo ponad kwotę wynikającą z opinii biegłego. Stanowisko swoje podtrzymał w piśmie wniesionym w dniu 13 stycznia 2014 r. Na rozprawie w dniu 05 marca 2014 r. pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie pozwu we wskazanym zakresie. W ocenie Sądu, oświadczenie strony powodowej o cofnięciu powództwa nie zmierzało do obejścia prawa. Nie było też sprzeczne z prawem ani z zasadami współżycia społecznego. Stosownie do treści art. 355 § 1 kpc Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. W tym stanie rzeczy, wobec skutecznego cofnięcia części powództwa, orzeczono jak w pkt. III sentencji wyroku.

W tym miejscu wyjaśnić jeszcze należy, z jakich przyczyn Sąd nie podzielił podnoszonych przez stronę pozwaną zarzutów zatrzymania do czasu rozliczeń z poczynionych przez pozwanych nakładów rzeczowych o wartości nie mniejszej niż 250.001 złotych z powodem jako właścicielem windykującym przedmiotową nieruchomość oraz z tytułu niewykonania przez powoda jako wierzyciela obowiązku dostarczenia w postępowaniu egzekucyjnym w sprawie KM 782/07 lokalu mieszkalnego będącego pomieszczeniem tymczasowym w zamian za opuszczenie dotychczasowych lokali przez pozwanych, zarzutu potrącenia z tytułu wzajemnej wobec powoda wierzytelności w kwocie 212 złotych z tytułu zasądzonych kwot zwrotu kosztów postępowań sądowych I Co 1096/10 i I Co 884/09 i umorzenie postępowania do wysokości wierzytelności niższej oraz zarzutu przedawnienia roszczenia.

Kwestia poczynionych przez pozwanych na przedmiotową nieruchomość nakładów została już prawomocnie rozstrzygnięta przez Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie. W uzasadnieniu wyroku wydanego w dniu 29 maja 2013 r. w sprawie o sygnaturze akt I C 141/12, a które to stanowisko tutaj. Sąd w całości podziela, wskazano że roszczenie o zwrot nakładów nie jest zobowiązaniem realnym, ale roszczeniem obligacyjnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, lex nr 1129122). Jest to roszczenie osobiste istniejące między posiadaczem rzeczy a ówczesnym właścicielem w czasie, kiedy nakład został dokonany. Zmiana właściciela po dokonaniu nakładu nie wpływa na zmianę osoby zobowiązanego, zatem powództwo o zapłatę z tytułu zwrotu nakładów skierowane przeciwko nabywcy nieruchomości podlega oddaleniu z uwagi na brak legitymacji biernej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 maja 2011 r., I ACa 334/11, Lex nr 898643). W razie zbycia nieruchomości, nabywcy nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy. Możliwość dochodzenia tego typu roszczeń samoistnego posiadacza także wobec nabywcy rzeczy obciążonej nakładami naruszałaby wzajemną relację między właścicielem a posiadaczem i godziłaby w bezpieczeństwo obrotu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96. OSNIC 97/6-7/92). W ocenie Sądu, w umowie zawartej pomiędzy A. A., a E. G. (1) nie postanowiono inaczej. Wbrew twierdzeniom pozwanych nie można uznać, by w akcie notarialnym z dnia

12 października 2005 r. strony postanowiły, że nabywca nieruchomości przejmie odpowiedzialność za nakłady. W umowie tej brak jest zapisu o takiej treści, natomiast stwierdzenie zawarte w jej § 5 dotyczące tego, że ciężary związane z przedmiotem umowy przechodzą na kupującego z chwilą zawarcia umowy, jest zapisem typowym dotyczącym głównie zobowiązań o charakterze ogólnym, publicznoprawnym i brak jest podstaw do tego, by wnioskować z niego, że na nabywcę nieruchomości przeszedł również obowiązek zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy przez pozwanych. Gdyby bowiem intencją stron było przeniesienie uprawnień i obowiązków związanych z roszczeniem o zwrot nakładów, strony zastrzegłyby to wyraźnie w umowie.

Z uwagi na powyższe Sąd nie mógł uwzględnić podnoszonego przez stronę pozwaną w piśmie z dnia 22 maja 2012 r. (k. 56 – 59) zarzutu zatrzymania. Stron niniejszego postępowania nie łączyła jakakolwiek umowa umożliwiająca pozwanym skorzystanie ze wskazanej instytucji. Oczywiście pozwanym przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych przez nich na przedmiotową nieruchomość nakładów, jednakże nie przeciwko E. G. (1), a przeciwko A. A., jako ówczesnemu właścicielowi nieruchomości. Kwestia ta jednakże została już rozstrzygnięta.

Niezasadny jest także zdaniem Sądu podniesiony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia. Instytucja potrącenia przewidziana została w art. 498 kc. Polega ona na umorzeniu wzajemnych wierzytelności przez zaliczenie, co oznacza nic innego jak to, że wartość jednej wierzytelności zalicza się na poczet drugiej. W wyniku potrącenia oczywiście żaden z wierzycieli nie otrzymuje efektywnego świadczenia, ale za to zwolniony zostaje z zobowiązania albo całkowicie, albo do wysokości wierzytelności niższej. By mogło dojść do potrącenia, spełnione muszą być łącznie cztery przesłanki, tj. wzajemność wierzytelności, jednorodność świadczeń, wymagalność wierzytelności oraz ich zaskarżalność.

Pozew w niniejszej sprawie skierowany został przeciwko J. K., M. K. (1), M. K. (2), Z. Z. (1) i B. K.. Zgłoszona natomiast w piśmie z dnia 22 maja 2012 r. (k. 56 – 59) przez pełnomocnika pozwanych Z. Z. (1), B. K. i M. K. (2) do potrącenia kwota 212 złotych wynika z dwóch postanowień Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim uwzględniających skargi, tj. postanowienia z dnia 20 listopada 2009 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I Co 884/09 (k. 77 akt KM 782/2007) oraz postanowienia z dnia 21 maja 2010 r. wydanego w sprawie I Co 1096/10 (k. 108c akt KM 782/2007). W pierwszym ze wskazanych postanowień Sąd zasądził od E. G. (1) kwotę 100 złotych, jednakże wyłącznie na rzecz B. K. i J. K., natomiast w drugim – kwotę 100 złotych na rzecz B. K. i Z. Z. (1). Abstrahując od różnicy w kwocie wynikającej łącznie ze wskazanych orzeczeń (200 złotych), z kwotą zgłoszoną do potrącenia (212 złotych), wskazać należy, iż wierzytelności te nie są wierzytelnościami wzajemnymi w stosunku do należnego na rzecz powoda od wszystkich pozwanych in solidum wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości.

Za ugruntowany uznać nadto należy pogląd, że wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, bowiem okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, której tu nie ma, ani przepis ustawy. Przychylić się tu należy do stanowiska, zgodnie z którym wynagrodzenie to jest narastającym świadczeniem ciągłym, wymagalnym od momentu nabycia posiadania przez posiadacza w złej wierze lub od momentu dowiedzenia się przez posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego, jednakże nie spełnionym do tej pory. Stosownie zatem do powyższego zastosowanie znajduje tu ogólny, dziesięcioletni termin przedawnienia (z art. 118 kc). Odrębną zaś kwestią jest obowiązywanie w późniejszym czasie, szczególnego, rocznego terminu przedawnienia po dokonaniu już zwrocie rzeczy (art. 229 § 1 kc). Tym samym podniesiony przez pełnomocnika pozwanych Z. Z. (1), B. K. i M. K. (2) w piśmie wniesionym w dniu 16 listopada 2012 r. (k. 97) zarzut przedawnienia roszczenia nie mógł zostać przez Sąd podzielony. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony do Sądu przed upływem rocznego terminu od daty wydania nieruchomości powodowi E. G. (1).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, zapadło na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc oraz art. 99 kpc, w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594), Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.), oraz art. 1 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2012. 1282 j.t.) w zw. z częścią IV Załącznika do tej Ustawy, przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd uznał bowiem, że powód ostatecznie ograniczył powództwo do kwoty wynikającej z opinii biegłego i w

tak zmodyfikowanym kształcie powództwo zostało uwzględnione. Sąd przyjął jedynie odmienne od strony powodowej okresy, za które zasądzić należało odsetki ustawowe. Dlatego też uznając, że powód wygrał niniejszy proces w całości, Sąd zasądził od pozwanych na jego rzecz kwoty po 1.752,67 złotych, tj. łącznie kwotę 8.763,39 złotych, na którą złożyły się koszty zastępstwa procesowego (3.600 złotych), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 złotych), uiszczona przez powoda kwota 2.000 złotych tytułem częściowej opłaty sądowej od pozwu oraz koszty opinii biegłego (3.146,39 złotych). (pkt IV wyroku). Należy przy tym zwrócić uwagę, że roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie mają tę specyfikę, że wnosząc pozew trudno jest stronie powodowej „co do grosza” utrafić w należną wysokość tego wynagrodzenia. Najczęściej do ustalenia należnego (właściwego) wynagrodzenia dochodzi dopiero w toku procesu i to po zasięgnięciu wiedzy specjalnej biegłego właściwej specjalności. Tak też było w niniejszej sprawie. Podkreślić należy, że kwota, do której pełnomocnik powoda ograniczył powództwo, odbiegała jedynie o około 10% od kwoty pierwotnie dochodzonej w pozwie.

Zgodnie z art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie względy słuszności przemawiały za odstąpieniem od obciążenia pozwanych nieuiszczoną częścią opłaty sądowej od pozwu, od wniesienia której powód był zwolniony. Koszty te Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa. (pkt V wyroku)

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 225 kc orzekł jak w sentencji wyroku.