

Sygn. akt I C 1498/12

Wyrok
w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Dnia, 28 stycznia 2014r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący SSR Ewa Przychodzka

Protokolant Beata Wolny

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2014r. w Oleśnicy

sprawy z powództwa **W. B.**

przeciwko **J. Z., A. M.**

o zapłatę

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.217,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z. /

1. odnotować;

2. kal. 21 dni.

28.01.2014r.

I C 1498/12

UZASADNIENIE

Powód W. B. wniósł o zasądzenie od pozwanych J. Z. i A. M. kwoty 6.300,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty na rzecz powoda, tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu swojego żądania powód wyjaśnił, że jest właścicielem w/w nieruchomości, natomiast pozwani korzystają z niej bez tytułu

prawnego od lat 60-tych XX w. i czynią to zdaniem powoda w złej wierze.

W związku z powyższym w dniu 12.11.2007 r. wezwał pozwanych do opuszczenia w/w nieruchomości, czego pozwani nie uczynili. W styczniu

2008 r. powód zaproponował pozwanym płacenie czynszu za zajmowanie jego nieruchomości w wysokości 1.400,00 zł miesięcznie, który miał być

płatny do 15-go dnia każdego miesiąca. Pozwani nie odpowiedzieli na pismo powoda i skierowali sprawę do Sądu Rejonowego w Oleśnicy o zasiedzenie w/w nieruchomości (sygn. akt. I Ns 730/09), która zakończyła się wydaniem przez ten Sąd, dnia 08.12.2010 r. postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia w/w nieruchomości przez pozwanych, które zostało zmienione w wyniku apelacji poprzez oddalenie wniosku pozwanych. Powód wskazał także, iż

w związku z brakiem zgody pozwanych dla propozycji uregulowania

kwestii korzystania przez nich z nieruchomości, należącej do powoda wystosował do nich pismo stanowiące przedsądowe wezwanie do zapłaty.

Z uwagi na brak reakcji strony pozwanej na to pismo, powód skierował sprawę na drogę postępowania sądowego. Powód stwierdził, iż jego roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości dotyczy zapłaty za miesiące: listopad i grudzień 2007 r. oraz styczeń, luty i marzec 2008 r. kwoty 1.400,00 zł za korzystanie z nieruchomości przez okres jednego miesiąca, przy czym za miesiąc listopad 2007 r. powód domaga się kwoty 700,00 zł – co daje po zsumowaniu całkowitą kwotę roszczenia w wysokości 6.300,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Pozwani J. Z. i A. M. wniesli o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani stwierdzili, że żądanie powoda jest wygórowane i nie poparte dowodami wskazującymi na jego zasadność. Pozwani wskazali także, iż wynagrodzenie dochodzone na podstawie 224 i 225 kc stanowi opłatę, którą posiadacz musiałby uiścić, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Pozwani twierdzą, iż żądana od nich przez powoda kwota 1.400,00 zł miesięcznie za zajmowanie nieruchomości stanowiącej jego własność stanowi kwotę wygórowaną biorąc pod uwagę zarówno stan techniczny nieruchomości jak i lokalizację.

W toku postępowania dowodowego ustalono następujące fakty:

Rodzice strony pozwanej zamieszkiwali nieruchomość oznaczoną jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), będącą przedmiotem roszczeń w niniejszej sprawie, od 1962 r. Ojciec pozwanych – K. Z. ustalił z ojcem powoda, iż może zamieszkiwać wraz z rodziną przedmiotową nieruchomość. Od tamtego czasu K. Z. zajmował w/w nieruchomość. Po jego śmierci, ojciec powoda oświadczył matce pozwanych Pani M. T., iż w dalszym ciągu może zamieszkiwać sporną nieruchomość oraz opłacać za nią podatki. Oboje pozwani zamieszkiwali sporną nieruchomość od urodzenia, z wyłączeniem okresu między 1980 a 1990 r. w stosunku do J. Z.. /dowód:

akta sprawy I Ns 730/09 – w zał.;

Dnia 07.06.2000 r. rodzice pozwanego – T. B. i K. B. - w drodze sporządzonej pomiędzy nimi a powodem umowy darowizny - przekazali własność w/w nieruchomości powodowi.

/dowód:

notarialna umowa darowizny z dnia 07.06.2000 r. - k. 20;

odpis księgi wieczystej tut. Sądu nr (...) - k. 7;

Dnia 12.11.2007 r. powód wezwał pozwanych do opuszczenia zajmowanej przez nich nieruchomości. Na wezwanie to pozwani nie odpowiedzieli, co skutkowało tym, iż powód wystosował do nich kolejne pismo z dnia 08.01.2008 r., w którym zaproponował pozwanym zawarcie umowy najmu spornej nieruchomości za kwotę 1.400,00 zł do 15-go każdego miesiąca począwszy od dnia 15.01.2008r. W międzyczasie jeden z pozwanych – J. Z., pismem z dnia 14.11.2007r. wniósł do Sądu Rejonowego w Oleśnicy wniosek o zasiedzenie spornej nieruchomości. Postępowanie w tej sprawie toczyło się przed tut. Sądem pod sygn. akt

I Ns 730/09 i zakończyło się wydaniem dnia 08.12.2010 r. postanowienia stwierdzającego nabycie prawa własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie przez J. Z. i A. M.. Od postanowienia tego pozwany wniósł apelację w wyniku, której orzeczenie to zostało zmienione poprzez oddalenie wniosku.

/dowód:

pismo pozwanego z dnia 12.11.2007r. – k. 9;

pismo pozwanego z dnia 08.01.2008r. – k. 10;

akta sprawy I Ns 730/09 – w zał.;

Dnia 01.08.2012 r. powód wystosował do pozwanych kolejne pismo wzywające ich do zapłaty kwoty 168.000,00zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Na zapłatę w/w kwoty powód określił pozwanym termin 7-dniowy.

/dowód:

pismo z dnia 01.08.2012r. – k. 13-15;

W toku nin. postępowania powód przedstawił wydruki ze stron internetowych, które wskazywały koszty wynajmu mieszkania w miejscowości T.o pow. 35m kw za kwotę 900,00 zł miesięcznie, wynajęcia mieszkania 1 lub 2 pokojowe za kwotę 600,00 zł miesięcznie, nie podając innych szczegółów oferty.

/dowód:

wydruki ofert wynajmu – k. 43 – 46;

Z dokumentacji fotograficznej zajmowanej przez pozwanych nieruchomości wynika, iż we wnętrzu spornej nieruchomości pojawiła się pleśń i grzyb, otynkowanie odpada od ścian a cała nieruchomość wymaga gruntownego remontu.

/dowód:

dokumentacja fotograficzna nieruchomości – k.73;

Sąd zważył:

Powód domagał się zapłaty od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) położonej w miejscowości (...), która stanowi własność powoda.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdzał, iż pozwani zamieszkują tę nieruchomość bez tytułu prawnego, co zasadniczo pozostaje kwestią bezsporną. Spór sprowadzał się do wysokości żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Jak się przyjmuje w doktrynie i orzecznictwie, przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 kc, od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej; a więc tym, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.04.2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680).

Rzecz powoda było więc w myśl art. 6 kc wykazanie zasadności żądania takiego wynagrodzenia w wysokości dochodzonej pozwem. Powód przedstawił nawet internetowe oferty wynajmu różnych, porównywalnych jego zdaniem, nieruchomości położonych w T.. Jednakże z dołączonej przez pozwanych dokumentacji fotograficznej przedstawiającej stan techniczny nieruchomości wynika, iż jest ona bardzo zaniedbana i w złym stanie technicznym ponadto usytuowana jest poza obszarem miejskim, co również wpływa na wartość jej wynajmu. Powód zobowiązany

został do przedstawienia odpowiednich dowodów potwierdzających stawki rynkowe za korzystanie z nieruchomości o podobnym standardzie i powierzchni, z uwzględnieniem miejsca ich położenia. Z przedstawionych przez powoda wydruków ze stron internetowych dot. cen wynajmu nieruchomości położonych w miejscowości T. nie wynika podobieństwo pomiędzy tymi nieruchomościami a budynkiem położonym na działce (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) i zamieszkiwanym przez pozwanych zwłaszcza, że roszczenie dotyczy okresów: listopad i grudzień 2007 r. oraz styczeń, luty i marzec 2008r. Zdaniem Sądu nieruchomości te są nieporównywalne, oferty dotyczą też innych okresów, a co za tym idzie powód nie wykazał zasadności wysokości kwoty swojego roszczenia względem pozwanych.

Przypomnieć w tym miejscu należy, iż w procesie obowiązuje zasada kontrydiktoryjności. Zgodnie z przepisem art. 3 kpc, strony obowiązane są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Przepis ten nie nakłada zatem na Sąd obowiązku dążenia do wykrycia prawdy obiektywnej (materialnej) bez względu na procesową aktywność stron. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa w myśl art. 6 kc na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 15.07.1999 r., I CKN 415/99, LEX nr 83805 i in.).

Nie przedstawienie przez powoda żadnych dowodów na potwierdzenia zasadności swojego roszczenia spowodowało uznaniem roszczeń powoda za nieuzasadnione.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 kpc uwzględniając koszty zastępstwa prawnego w wysokości wynikającej z § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 461) oraz kosztów opłat 17,00 zł od pełnomocnictw.