

Sygn. akt IV Ca 140/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy wS. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska (spr.), Elżbieta Jaroszewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrozna

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2016 r. wS.

na rozprawie

sprawy z powództwa G. T. i P. T.

przeciwko R. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego  
w C. z dnia 30 czerwca 2015r., sygn. akt I C 109/15

1.zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę 21151 zł obniża do kwoty 14643 zł (czternaście tysięcy sześćset czterdzieści trzy złote) i oddala powództwo w pozostałej części,

b) w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że ustala, iż powodowie wygrali proces w 70% i pozostawia szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu przy Sądzie Rejonowym w C.,

2.oddala apelację w pozostałym zakresie,

3. ustala, iż powodowie wygrali postępowanie apelacyjne w 70% i pozostawia szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu przy Sądzie Rejonowym w C..

Sygn. akt IV Ca 140/16

## UZASADNIENIE

Powodowie G. T. i P. T. wnieśli przeciwko pozwanemu R. S. pozew o zapłatę kwoty 21.151 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) zabudowanej domem mieszkalno – usługowym, którego część zajmuje bez tytułu prawnego pozwany. Jak wynika z pozwu powodowie zwracali się do pozwanego z propozycją zawarcia umowy najmu zajmowanych przez niego pomieszczeń, a po jej odrzuceniu z żądaniem ich opuszczenia wraz z ich wydaniem. Powodowie domagali się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku (13 miesięcy), a kwotę dochodzoną wyliczyli

przyjmując do podstawy rynkową cenę najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obowiązującą na terenie C. – 18.50 zł oraz zajmowaną powierzchnię, to jest 88 m<sup>2</sup>

W sprzeciw od nakazu z dnia 30 stycznia 2015r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, iż nie korzysta on jednak z pomieszczeń w sposób samowolny, bowiem swoje prawo wywodzi od T. S. (1), którą łączy z powodami umowa leasingu zawarta w dniu 17 listopada 2003r. Zarzuciła też brak legitymacji biernej. Pozwany nie zakwestionował wskazanej przez powodów stawki czynszu.

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2015roku Sąd Rejonowy wC. zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 21.151 zł z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% od dnia 10 listopada 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku oraz w wysokości 8 % od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.475 zł tytułem kosztów procesu. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż został on oparty na następujących ustaleniach faktycznych:

M. Ł. jako finansujący i T. S. (1) jako zbywca zawarli umowę leasingu nieruchomości, położonej w C. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w C. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Umowa została zawarta na okres od 17 listopada 2003r. do dnia 16 listopada 2012r.

Pozwany R. S. od lipca 2010r. korzysta, na podstawie porozumienia zawartego z T. S. (1), z 88 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (...) ww. budynku, stanowiącego obecnie własność powodów. Prowadzi tam działalność gospodarczą.

Powodowie nabyli prawo własności ww. nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 7 listopada 2011 roku, sygn. akt I Co 579/09, o przysądzeniu prawa własności nieruchomości. Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2011r. Sąd Okręgowy oddalił zażalenie T. S. (1) na powyższe orzeczenie. W tej dacie, w dziale III Kw (...) ujawnione było prawo leasingu na rzecz T. i D. S., prowadzących działalność gospodarczą w postaci Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w C.. Podstawą tego wpisu była umowa leasingu zawarta w dniu 17 listopada 2003 roku.

Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2012r. Sąd Rejonowy w C. uzupełnił plan podziału sporządzony przez Komornika Sądowego w C. w ten sposób, że stwierdził, iż ujawniona w dziale III księgi wieczystej umowa leasingu nie wygasła i wiąże uczestniczkę postępowania T. S. (1) i powodów.

Pozwany wiedział o konflikcie powodów z T. S. (1), dotyczącym praw wynikających z umowy leasingu. Na bieżąco informowany był przez (...) T. S. (1), który jest jego (...). Powód P. T. również informował pozwanego o przysługującym mu prawie własności do przedmiotowej nieruchomości, pozwany powołał się natomiast na umowę z T. S. (1), jako podstawę swojego uprawnienia do korzystania z lokalu użytkowego.

W lutym 2012 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do przedstawienia tytułu prawnego na podstawie którego zajmuje lokal oraz zwrócił się, aby czynsz najmu i opłaty za zużyte media, za okres od 22 grudnia 2011r. przekazywane były nowym właścicielom tj. powodom. Pismem z dnia 15 marca 2012r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do natychmiastowego opuszczenia zajmowanych lokali oraz do uiszczenia należności z powodu bezumownego korzystania z lokalu. Pozwany nie opuścił zajmowanego lokalu użytkowego oraz nie uiszczył na rzecz powodów żadnych opłat.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał, iż stan faktyczny sprawy jest niesporny. Nadto uznał, iż powodów nie łączy umowa leasingu z T. S. (1), która zwarta była do dnia 16 listopada 2012r. Podkreślił, że powodowie nabyli własność przedmiotowej nieruchomości w drodze egzekucji sądowej, które jest nabyciem pierwotnym, powodującym co do zasady (art. 1000 § 1 k.p.c.) wygaśnięcie wszelkich praw i roszczeń osobistych ciężających na nieruchomości. Przepisy przewidujące wyjątki od tej zasady muszą podlegać ścisłej wykładni, która według piśmiennictwa i orzecznictwa, przyjmuje, że art. 1002 k.p.c. dotyczy tylko wstąpienia w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy. Interpretacji tej, według Sądu, nie zmienia fakt, że umowa jest nadal wpisana do księgi wieczystej i nie została jeszcze wykreślona.

W związku z powyższym, Sąd Rejonowy uznał, iż zarówno T. S. (1) jak i pozwany R. S. nie posiadają żadnego prawa do władania nieruchomością, zatem pozwany włada nieruchomością bez tytułu prawnego.

Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że pozwany jest posiadaczem w złej wierze, bowiem o konflikcie i roszczeniach powodów w stosunku do T. S. (1) był informowany na bieżąco przez (...) D. S., jej(...).

W związku z powyższym powództwo powodów oparte na podstawie art. 224 -225 k.c. Sąd uznał za zasadne. Natomiast mając na uwadze, że wysokość roszczenia nie była kwestionowana, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 21.151 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2014r. do dnia zapłaty.

Sąd Rejonowy wskazał, że pominął wniosek dowodowy w przedmiocie przesłuchania świadka D. S. i dowód z przesłuchania stron z uwagi na fakt, że okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., przy czym wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

Apelacje od tego wyroku złożył pozwany, zaskarżając wyrok w całości. Zarzucił niezasadne uznanie, iż jest posiadaczem w złej wierze oraz naruszenie art. 365 § 1 z zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez uznanie, że powodów nie wiąże z T. S. (1) umowa leasingu, mimo prawomocności postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy w C. dnia 17 sierpnia 2012r., w sprawie I Co 579/09. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd II instancji zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała jedynie na częściowe uwzględnienie.

Mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., Sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym ocen zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, L.). Władny jest także ocenić je samoistnie, ponieważ postępowanie odwoławcze jest przedłużeniem procesu prowadzonego przez Sąd a quo, co oznacza, że nie toczy się ono na nowo. W oparciu zaś o dokonane ustalenia Sądu I instancji może wprowadzić własne rozważania prawne.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i nie wymagają uzupełnienia, dlatego przyjmuje je za własne, uznając, że nie wymagają one powtórzenia. Jednak nie w pełni można zgodzić się z ich oceną, co do daty, od której należy przyjąć, iż pozwany posiada przedmiotowe lokale bez tytułu prawnego w złej wierze a tym samym co do czasookresu, za jaki zobowiązany jest uiszczyć na rzecz powodów wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

W oparciu o materiał zgromadzony w sprawie można przyjąć, iż pozwany został wezwany do natychmiastowego opuszczenia zajmowanych lokali i do uiszczenia należności z tytułu bezumownego ich korzystania pismem z dnia 15 marca 2012r. Z dowodu jego nadania wynika, iż zostało wysłane 19 marca 2012r. (vide: k-39). Zatem można przyjąć, iż otrzymał je najpóźniej 22 marca 2012r. Materiał dowodowy nie daje natomiast podstaw do przyjęcia innej daty pewnej, pozwalającej na przyjęcie, że pozwany był przez powodów wzywany do opuszczenia i wydania nieruchomości.

Związek między roszczeniami uzupełniającymi a roszczeniem windykacyjnym nie zakłada konieczności dochodzenia ich wspólnie lub w określonej sekwencji czasowej. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 26 maja 2011 r. (I ACA 212/11, L.) stwierdził, że "przewidziane w art. 224 § 2 k.c. roszczenie o wynagrodzenie jest niezależne od woli właściciela, by rzecz odzyskać, wynika ono bowiem z samego faktu władania jego rzeczą przez osobę, która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego". Z kolei Sąd Najwyższy w uchwale z 24 lipca 2013 r. wyraził pogląd, że "roszczenie

o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.); może zatem być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu" (vide: III CZP 36/13, L.).

Natomiast dobra i zła wiara posiadacza jest podstawowym kryterium zróżnicowania zasad rozliczeń między właścicielem rzeczy a jej posiadaczem. Zasady te są bardzo korzystne dla posiadacza w dobrej wierze, a niezwykle surowe dla posiadacza w złej wierze. Ustawodawca przewidział również stan pośredni, gdy posiadacz rzeczy jest co prawda w dobrej wierze, ale wie już o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o zwrot rzeczy. Przyjmuje się w doktrynie i judykaturze, że posiadacz rzeczy jest w dobrej wierze, gdy trwa on w usprawiedliwionym okolicznościami przypadku, choć obiektywnie błędnym przeświadczeniu, że jest on właścicielem rzeczy lub że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Może również chodzić o sytuację, gdy czynniki, które decydują o tym, że posiadacz rzeczy nie jest jej właścicielem lub że pozbawiony jest on uprawnienia do władania rzeczą, ujawniły się dopiero po upływie pewnego okresu, w którym posiadacz władał rzeczą. Do chwili ujawnienia się tych okoliczności (i uzyskania o nich wiedzy przez posiadacza) mamy do czynienia z posiadaniem w dobrej wierze. Dobrej wiary posiadacza rzeczy nie wyklucza trwanie sporu między nim a osobą, która uznaje się za właściciela i kwestionuje uprawnienie posiadacza do władania rzeczą. Jeżeli w sporze tym posiadacz dysponuje argumentami, które nie są oczywiście błędne, wówczas powinien być traktowany jako osoba pozostająca w dobrej wierze. Sąd Najwyższy, określając chwilę, w której posiadacz w dobrej wierze traci ten przymiot, stwierdził: "dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie" (vide: wyrok SN z 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, L.).

W realiach niniejszej sprawy, zdaniem Sądu Okręgowego, zasadnym jest przyjęcie, że pozwany wszedł w posiadanie nieruchomości legalnie, bowiem w czasie gdy T. S. (1) była również uprawniona do władania nią. W konsekwencji przyjął również, iż do czasu wezwania go do opuszczenia i wydania tejże nieruchomości był jej posiadaczem w dobrej wierze. Wezwanie do natychmiastowego opuszczenia nieruchomości rodziło, zdaniem Sądu Okręgowego, obowiązek jej wydania w terminie do końca marca 2012r. Zatem dopiero od dnia 1 kwietnia 2012r. pozwany zajmował ją bez tytułu prawnego w złej wierze. Wobec tego, z mocy art. 224 § 2 kc, był zobowiązany do uiszczenia na rzecz właścicieli wynagrodzenia za korzystanie z niej.

Roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego posiadania rzeczy przysługuje właścicielowi rzeczy wyłącznie w stosunku do jej posiadacza samoistnego lub zależnego, który jest w złej wierze. Istnienie dobrej wiary wyłącza możliwość dochodzenia tego rodzaju roszczenia. Zgodnie z art. 7 kc obowiązuje przy tym domniemanie prawne dobrej wiary posiadacza, zaś powodów, na zasadzie art. 6 kc, obciążał w procesie obowiązek dowodowy umożliwiający obalenie takiego domniemanie (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17 czerwca 2015 r., I ACa 58/15, L.). Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie obowiązkowi temu sprostali dopiero od daty 1 kwietnia 2012r., bowiem nie podważyli istnienia dobrej wiary pozwanego za okres poprzedni. Nie było wystarczającym odwołanie się do świadomości pozwanego co do istnienia konfliktu pomiędzy powodami i T. S. (2) oraz jego stwierdzenia, że ojciec informował go o tym na bieżąco, skoro Sąd Rejonowy pominął dowód z przesłuchania d. S. i tym samym nie ustalił zakresu informacji jaki był pozwanemu przekazywany.

Pozwany wywodził swoje uprawnienie do zajmowania przedmiotowego lokalu użytkowego z umowy zawartej z T. S. (1), odwołując się przy tym do jej prawa wynikającego z umowy leasingu z dnia 17 listopada 2003 roku.

W opinii Sądu Okręgowego, w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, który podziela pogląd wyrażony w sprawie IV Ca 379/13, umowa leasingu wygasła z momentem uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz powodów. Nastąpiło to w dniu 22 grudnia 2011r., czyli w chwili wydania przez Sąd Okręgowy w S., w sprawie IV Cz 734/11, postanowienia o oddaleniu zażalenia na postanowienie SR w C. z dnia 7 listopada 2011r. (sygn. akt I Co 579/09). Z dyspozycji obowiązującego wówczas art. 1002 k.p.c., wynikało bowiem, iż z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku

najmu i dzierżawy, stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. Zatem wszelkie inne stosunki obligacyjne ciężące na nieruchomości wygasły. Podzielić przy tym należy pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w uchwale z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 61/08 (L.), iż dyspozycję art. 1002 k.p.c. należy rozumieć wąsko i przyjmować, że w razie egzekucji z nieruchomości wstąpienie w prawa i obowiązki dłużnika możliwe jest jedynie w odniesieniu do stosunku dzierżawy lub najmu nieruchomości. Pogląd ten podzielił również Sąd Okręgowy w S.w sprawie IV Cz 555/12, rozstrzygając zażalenie nabywców nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...) na odmowę nadania klauzuli wykonalności postanowieniu o przysadzeniu własności, co wiadomym jest Sądowi z urzędu. Zatem pogląd pozwanego, iż dyspozycja art. 1002k.p.c. odnosi się także do umowy leasingu nie jest uzasadniony. Tym samym uprawnienie pozwanego do władania przedmiotową nieruchomości, wywodzone od osoby, która posiadała ją na podstawie umowy leasingu, także nie ma podstawy prawnej.

Powodowie wnosili o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystania za okres od 1 grudnia 2011r. do 31 grudnia 2012r. w łącznej wysokości 21 151 zł, czyli po 1627 zł za miesiąc. Skoro pozwany, jak wyżej wskazano, do końca marca 2012r. korzystał z zajmowanych pomieszczeń jako posiadacz zależny w dobrej wierze. Zatem dopiero od kwietnia 2012r. zobowiązany był do zapłaty za bezumowne korzystanie. Zasadnym zatem była zmiana zaskarżonego wyroku i obniżenie zasądzonej przez Sąd Rejonowy kwoty wynagrodzenia do 14 643 zł (9 x 1627 zł).

Wobec powyższego, orzeczono na podstawie art. 386 § 1 kpc, jak w (...) sentencji. Natomiast w pozostałej części apelację jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto zaś w pkt (...) z mocy art. 108 § 2 k.p.c. i 98 k.p.c., ustalając w jakim zakresie powodowie wygrali proces i pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania za obie instancje Referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym wC..