

Sygn. akt I C 714/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Sądu Okręgowego Zofia Homa**

Protokolant: stażysta Małgorzata Purc

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 marca 2014 r.

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko K. W., D. W., Gminie L.

o zapłatę

- 1) zasądza od pozwanych K. W. i D. W. solidarnie na rzecz powoda J. B. kwotę 10 500,00(dziesięć tysięcy pięćset) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2012roku do dnia zapłaty;
- 2) w pozostałym zakresie powództwo oddala;
- 3) zasądza od powoda J. B. na rzecz pozwanej Gminy L. kwotę 3 600,00(trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 4) zasądza od pozwanych K. W. i D. W. solidarnie na rzecz powoda J. B. kwotę 1 435,30 (jeden tysiąc czterysta trzydzieści pięć złotych trzydzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 5) przyznaje i nakazuje wypłacić adwokat G. U. ze środków Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 3 600,00 (trzy tysiące sześćset)złotych powiększoną o kwotę podatku VAT obowiązującą w dacie orzekania tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym K. W. i D. W. z urzędu;
- 6) w pozostałym zakresie nieuiszczone wydatki przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 714/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 września 2012 roku powód J. B. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. W. i D. W. na swoją rzecz kwoty 76.266 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie na swoją rzecz teje kwoty od Gminy L. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że zapłata przedmiotowej kwoty na rzecz powoda przez któregokolwiek z dłużników solidarnych zwalnia z odpowiedzialności Gminę L., a zapłata przez Gminę L. zwalnia z odpowiedzialności dłużników solidarnych oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód jest właścicielem nieruchomości położonych w L. przy ul. (...), stanowiących działki: o numerze ewidencyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...),

zabudowanej parterowym budynkiem murowanym o powierzchni użytkowej 56,99 m² oraz o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,03292 ha, objętej księgą wieczystą numer (...). Powód nabył nieruchomości w drodze licytacji komorniczej. Postanowienie o przysądzeniu na własność stało się prawomocne w dniu 23 września 2009 roku. Powód pozostaje w posiadaniu jedynie jednego pokoju o powierzchni 14,87 m² w domu mieszkalnym na działce o numerze ewidencyjnym (...). Pozwani K. W.

i D. W. utracili własność przedmiotowych nieruchomości, jednakże do dnia wniesienia pozwu bez żadnego tytułu prawnego nadal zamieszkują budynek mieszkalny wspólnie z małoletnią córką, będąc posiadaczami samoistnymi w złej wierze.

Wysokość dochodzonego roszczenia stanowi wynagrodzenie z tytułu korzystania przez pozwanych z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 4 września 2010 roku do 1 lipca 2012 roku. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie odpowiada natomiast wysokości czynszu, jaki można uzyskać za rzecz, biorąc pod uwagę ceny rynkowe obowiązujące w danej okolicy. Wysokość odszkodowania została ustalona na łączną kwotę 16.166 złotych, jako iloczyn okresu bezumownego korzystania (22 miesiące) i możliwego do uzyskania w warunkach rynkowych czynszu najmu, obliczonego proporcjonalnie do części zajmowanego budynku, w wysokości 740 złotych miesięcznie (z tym, że za niepełny miesiąc – od 4 do 30 września 2010 roku – w wysokości 666 złotych).

Ponadto powód zawarł ze swoją córką M. B. umowę najmu przedmiotowej nieruchomości, jednakże z uwagi na niewykonanie umowy najmu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z wynajmem przez M. B. innego lokalu i łącznie z tego tytułu wpłacił na jej rzecz kwotę 60.100 złotych.

Odpowiedzialność pozwanej Gminy L. powód uzasadniał powołując się na treść art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2010 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (w dalszej części uzasadnienia nazywaną ustawą o ochronie praw lokatorów) i podnosząc, że na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 29 grudnia 2010 roku, wydanego w sprawie

I C 521/10, Gmina L. została zobowiązana do wskazania lokalu socjalnego dla małoletniej córki pozwanych – A. W., jednakże do dnia wniesienia pozwu nie wywiązała się z tego obowiązku, uzasadniając to niewielką liczbą lokali i dużą liczbą osób uprawnionych do ich zajęcia. Odpowiedzialność Gminy L. za szkodę wynikłą z zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum (pозew k. 2-7).

W odpowiedzi na pozew złożonej przez Gminę L. w dniu 5 listopada 2012 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko pełnomocnik pozwanej Gminy L. wskazał, że pozwani K. W. i D. W. nie są osobami uprawnionymi do lokalu socjalnego, a zatem roszczenie powoda względem Gminy jest zupełnie nieuzasadnione, tym bardziej, że nie przedsięwziął on uprawnień wynikających z art. 1046 k.p.c. Ponadto powód nie uzasadnił, dlaczego jego roszczenie obejmuje okres od 4 września 2010 roku do 1 lipca 2012 roku. Niezależnie od powyższych argumentów strona pozwana wskazała, że powód nie przedstawił, dlaczego jego zdaniem średni rynkowy czynsz za najem całej nieruchomości wynosi 1.000 złotych, w sytuacji, w której w umowie najmu zawartą z córką M. B. czynsz określił na kwotę 1.800 złotych. Nie można również przyjąć, iż poniósł stratę wyższą niż iloczyn umownego czynszu i liczby miesięcy bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwanych K. W. i D. W.. Za bezzasadne w takim wypadku należy uznać zaliczenie do należnego odszkodowania kwoty 60.100 złotych, stanowiącej koszty związane z wynajmem przez córkę powoda innego lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Ponadto strona pozwana wskazała, iż wniosek o lokal socjalny został u niej złożony w dniu 23 marca 2011 roku i data ta wyznacza moment, od którego powód mógłby ewentualnie dochodzić odszkodowania za brak oferty ze strony Gminy, która potrzebowała czasu do złożenia odpowiedniej propozycji. Niezależnie od powyższego powód w żaden sposób nie udowodnił, że poniósł szkodę z tytułu zajmowania jego nieruchomości przez pozwanych K. W. i D. W., jak również jej wysokości (odpowiedź na pozew k. 53-55).

Pozwani K. W. i D. W. w odpowiedzi na pozew z dnia 17 maja 2013 roku wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 136).

Na rozprawie w dniu 31 marca 2014 roku pełnomocnik powoda popierał powództwo i wnosił o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pełnomocnik pozwanych D. W. i K. W. nie uznawał powództwa, wnosił o jego oddalenie i zasądzenie kosztów według norm przepisanych oraz oświadczył, że koszty z tytułu udzielonej pomocy prawnej świadczonej z urzędu nie zostały pokryte ani w części, ani w całości. Pełnomocnik pozwanej Gminy L. nie uznał powództwa, wnosił o jego oddalenie i zasądzenie kosztów według norm przepisanych (protokół rozprawy k. 328).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

D. W. i K. W. byli współwłaścicielami nieruchomości położonych w L. przy ul. (...), stanowiących: działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0318 ha, zabudowanej parterowym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,03292 ha, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) (okoliczność bezsporna).

Przedmiotowe nieruchomości stanowią całość gospodarczą (opinia biegłego k. 185-202, uzupełniająca opinia biegłego 241-287).

Przeciwko D. W. i K. W. prowadzone było postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L. w sprawie Km 387/05. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie w dniu 26 lutego 2009 roku w sprawie o sygnaturze II Co 1248/07 własność tych nieruchomości przysądżono na rzecz J. B.. Postanowienie stało się prawomocne w dniu 23 września 2009 roku, zaś w dniu 20 listopada 2009 roku opatrzone klauzulą wykonalności (postanowienie z dnia 26 lutego 2009 roku k. 21, odpisy z ksiąg wieczystych k. 15-17, 18-20).

Głównym celem, dla którego J. B. nabył przedmiotowe nieruchomości, była chęć umożliwienia prowadzenia córce M. B. w budynku przy ul. (...) w L. działalności gospodarczej w formie zakładu fryzjersko-kosmetycznego, w tym z zakresu medycyny estetycznej, co jednak uzależnione było od zwiększenia powierzchni użytkowej istniejącego budynku i jego generalnego remontu, aby spełniał warunki sanitarno-epidemiologiczne (przesłuchanie powoda k. 326verte-327verte, zeznania świadka M. B. protokół z dnia 7 stycznia 2013 roku 00:06:04-00:18:52).

W dniu 31 sierpnia 2010 roku J. B. zawarł z córką M. B. umowę najmu przedmiotowych nieruchomości na czas oznaczony 10 lat, to jest do dnia 31 sierpnia 2020 roku, ustalając czynsz najmu w łącznej wysokości 2.000 złotych miesięcznie – w tym za nieruchomość zabudowaną oznaczoną numerem 19/2 – 1.800 złotych, zaś za nieruchomość oznaczoną numerem 19/1 – 200 złotych oraz wskazując, że wydanie nieruchomości nastąpi nie później niż do końca 2010 roku. Na mocy aneksu do umowy strony przedłużyły termin wydania nieruchomości do dnia 30 czerwca 2011 roku. Umową z dnia 1 lipca 2011 roku wynajmujący w ramach odszkodowania wobec najemcy, zmuszonego do wynajęcia innego lokalu użytkowego, zobowiązał się do poniesienia kosztów związanych z wynajęciem odpowiedniego lokali i przystosowania go do wymagań prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej (umowa najmu k. 11-13, aneks k. 13, porozumienie z dnia 1 lipca 2011 roku k. 14).

Pomimo utracenia tytułu własności do przedmiotowych nieruchomości, D. W. i K. W. wraz z córką A. W. nadal zamieszkiwali w budynku mieszkalnym położonym na działce o numerze ewidencyjnym (...). J. B. wszedł w posiadanie jedynie jednego pomieszczenia w tymże budynku, do którego założył osobne zamki, uniemożliwiając tym samym rodzinie W. swobodne z niego korzystanie, jednakże wyrokiem Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 26 lipca 2011 roku w sprawie II C 139/11 D. W. i K. W. przywrócono utracone przez nich posiadanie nieruchomości. Apelacja J. B. od powyższego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia

27 grudnia 2011 roku (przesłuchanie powoda k. 326verte-327verte, przesłuchanie pozwanej K. W. k. 327verte-328, wyrok Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 26 lipca 2011 roku k. 245 oraz wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 27 grudnia 2011 roku k. 286 akt II C 139/11).

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Lublinie w sprawie I C 521/10 nakazał A. W. opróżnienie i opuszczenie wraz z wszystkimi jej rzeczami nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) i wydanie jej na rzecz J. B., ustalając, że A. W. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy L. (odpis wyroku z dnia 29 grudnia 2010 roku k. 22, k. 62 akt sprawy I C 521/10).

J. B. w dniu 23 marca 2011 roku wystąpił do Gminy L. o dostarczenie A. W. lokalu socjalnego, który to wniosek ponowił w piśmie z dnia 11 sierpnia 2011 roku (pismo z dnia 11 sierpnia 2011 roku k. 83-84).

Gmina L. w dniach 30 marca i 22 sierpnia 2011 roku poinformowała J. B., że realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych z uprawnieniem do wskazania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy L. następuje sukcesywnie, w miarę pozyskiwania lokali socjalnych i że nie dysponuje lokalem socjalnym odpowiednim dla A. W. (pismo z dnia 30 marca 2011 roku k. 23, pismo z dnia 22 sierpnia 2011 roku k. 24).

J. B. jeszcze kilkakrotnie zwracał się do Gminy L. o dostarczenie A. W. lokalu socjalnego, kierował również przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 114.000 złotych tytułem odszkodowania z tytułu szkody wynikłej z faktu niedostarczenia tegoż lokalu. W tej sprawie kierował pisma również do Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Prezesa Rady Ministrów oraz Rzecznika Praw Obywatelskich (pismo z dnia 20 kwietnia 2012 roku k. 57, pismo z dnia 2 kwietnia 2012 roku k. 58, pismo z dnia 15 marca 2012 roku k. 59, pismo z dnia 13 lutego 2012 roku k. 60, pisma z dnia 8 lutego 2012 roku k. 61-69, pismo z dnia 24 października 2011 roku k. 77, pismo z dnia 19 października 2011 roku k. 78-81).

W dniu 19 października 2012 roku Gmina L. zobowiązała D. W., K. W. oraz A. W. do opróżnienia nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., kierując do A. W., reprezentowanej przez rodziców, ofertę zawarcia umowy najmu na czas określony 24 miesięcy lokalu socjalnego numer (...) położonego na niskim parterze w budynku przy ul. (...) w L.. Jednocześnie rodzina W. została poinformowana, że w przypadku rezygnacji z oferty do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, pełnomocnik wierzyciela będzie upoważniony do skierowania wniosku do komornika, celem przewiezienia dłużników do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe. Przedmiotowe pismo zostało dwukrotnie awizowane i uznane za skutecznie doręczone. Pismem z dnia 15 listopada 2012 roku J. B. został poinformowany o podjętych przez Gminę czynnościach i pouczony o możliwości wystąpienia do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi z dnia 29 grudnia 2010 roku (pismo z dnia 19 października 2012 roku k. 94-95, pismo z dnia 3 grudnia 2012 roku k. 111, pismo z dnia 15 listopada 2012 roku k. 112).

Rodzina W. opuściła budynek mieszkalny położony przy ul. (...) w L. w dniu 6 maja 2013 roku (przesłuchanie powoda k. 326verte-327verte, przesłuchanie pozwanej K. W. k. 327verte-328).

Budynek mieszkalny na działce ewidencyjnej numer (...) w L. został zbudowany w latach pięćdziesiątych ubiegłego stulecia, ma powierzchnię użytkową 56,99 m². Budynek składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, ganku. Obecnie znajduje się w złym stanie technicznym. Wartość rynkowa stawki czynszu najmu tejże nieruchomości, przewidzianej do wynajęcia w okresie od 4 września 2010 roku do 1 lipca 2012 roku, wynosiła łącznie 10.500 złotych (opinia biegłego sądowego k. 185-202).

Córka J. B. M. B., w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą w zakresie usług kosmetycznych, od listopada 2011 roku wynajmuje lokal o powierzchni około 120 m² przy ul. (...) w L., który jej zdaniem nie spełnia w pełni warunków do prowadzenia działalności w pełnym zakresie, bo jest za mały. Do końca 2012/2013 roku współpracowała z lekarką K. A., która świadczyła usługi medyczne z zakresu medycyny estetycznej. Czynsz najmu za powyższy lokal w okresie od listopada 2011 roku do maja 2012 roku w łącznej wysokości 34.370 złotych w całości opłacił J. B.. Ponadto

dokonał on przelewów bankowych na konto córki w łącznej wysokości 55.100 złotych (potwierdzenia przelewów bankowych k. 25-37, zeznania świadka K. A. k. 131verte-132, zeznania świadka M. B. protokół z dnia 7 stycznia 2013 roku 00:06:04-00:18:52).

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny przedmiotowej sprawy na podstawie powołanych dowodów.

Dowody w postaci dokumentów nie budziły wątpliwości co do ich autentyczności, nie były również kwestionowane przez pełnomocników stron. Należy jednakże zauważyć, iż dowód z umowy najmu wiążącej powoda z córką (k. 11-12) nie potwierdza w sposób jednoznaczny, że umowa taka miała być faktycznie wykonywana od daty określonej w umowie, ponieważ jak wskazała M. B. (protokół z dnia 7 stycznia 2013 roku 00:06:04-00:18:52) – budynek mieszkalny przy ul. (...) w L. nie był przystosowany do wykonywania w nim działalności gospodarczej w postaci świadczenia usług fryzjersko-kosmetycznych, w szczególności zaś wymagał co najmniej generalnego remontu, a nawet prac budowlanych i dobudowania dodatkowych pomieszczeń, tak by powierzchnia użytkowa pozwalała na świadczenie pełnego zakresu zamierzonych usług.

W tej części należy zatem uznać za niewiarygodny dowód z przesłuchania powoda (k. 326verte-327verte), który wskazał, że jedynym powodem niewykonywania przez jego córkę działalności gospodarczej na należących do niego nieruchomościach było nieopuszczenie przez pozwanych przedmiotowego budynku. W pozostałym zakresie dowód z przesłuchania powoda był wiarygodny, ponieważ złożone przez niego zeznania były spójne i znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania dowodu z zeznań świadków M. B. (protokół z dnia 7 stycznia 2013 roku 00:06:04-00:18:52) i K. A. (k. 131verte-132), z tym zastrzeżeniem, że zeznania ostatniego z wymienionych świadków nie mogły posłużyć do odtworzenia stanu faktycznego w większej części niż to poczyniono, bowiem świadek nie posiadał szczegółowej wiedzy w tym zakresie.

Za wiarygodny uznano również dowód z przesłuchania pozwanej K. W. (k. 327verte-328), ponieważ przedstawiane przez nią twierdzenia były spójne, logiczne i znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd Okręgowy podzielił również wnioski płynące z pierwszej opinii biegłego (k. 185-202), ponieważ opinia ta odpowiada na pytania przedstawione biegłemu w postanowieniu dowodowym, a ponadto została sporządzona w sposób profesjonalny, po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości i analizie rynku dotyczącego wynajmu nieruchomości podobnych. Wnioski zawarte w opinii są logiczne oraz nie zawierają wewnętrznych sprzeczności.

Należy podkreślić, że wnioski zawarte w uzupełniającej opinii biegłego (k. 241-287) nie mogły stanowić podstawy do poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, gdyż były związane z przyjęciem kilku możliwych wersji wydarzeń, w zależności od rodzaju ewentualnie prowadzonej na nieruchomościach działalności gospodarczej. Powód w toku postępowania nie wykazał jednak z całą stanowczością, jakiego rodzaju działalność miała być tam faktycznie prowadzona. Tym samym opinia ta nie była przydatna do ustalenia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie, a powyższe okoliczności zostaną drobiazgowo omówione w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie powoda było zasadne jedynie w części i wyłącznie wobec pozwanych K. W. i D. W..

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zasada odpowiedzialności pozwanych K. W. i D. W. wynika z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Właścicielowi przysługuje bowiem roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z należącej do niego nieruchomości przez posiadacza w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia windykacyjnego, określonego w art. 222 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku, II CSK 444/09). Nie ma znaczenia okoliczność, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę oraz czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy, odnosząc wymierną korzyść.

Zgodnie z treścią art. 224 § 2 k.c., od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Natomiast art. 225 k.c. stanowi, iż obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

W orzecznictwie nie budzi szczególnych wątpliwości interpretacyjnych pojęcie faktycznego władania rzeczą. Bez wątplenia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”. Sąd Najwyższy, w postanowieniu z dnia 14 lipca 2010 roku wskazał, iż wola posiadacza władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa (wyrok Sądu Najwyższego w sprawie o sygnaturze V CSK 17/10, Lex nr 852594).

Z treści cytowanych przepisów wynika jednoznacznie, że możliwość wystąpienia z roszczeniem oraz okres nim objęty warunkowane są ustaleniem, czy posiadacz rzeczy pozostawał w dobrej, czy złej wierze. Według utrwalonego poglądu posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 602; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 313; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 531). W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. Równocześnie trzeba zastrzec, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Należy też jednak pamiętać, że *de lege lata* obowiązuje uniwersalne domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.). Obalenie domniemanie stanowi ciężar dowodowy właściciela rzeczy.

Możliwość domagania się przez właściciela od posiadacza samoistnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest zatem uzależniona od łącznego wystąpienia dwóch przesłanek, a mianowicie braku tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości właściciela i braku dobrej wiary po stronie tegoż posiadacza.

Mając na uwadze powyższe rozważania prawne, należy zauważyć, że fakt bezumownego korzystania przez pozwanych K. W. i D. W. z nieruchomości, a tym samym zasadność dochodzenia wynagrodzenia z tego tytułu nie budziła wątpliwości Sądu, ponieważ została udowodniona przez powoda za pomocą złożonych w toku postępowania dokumentów. Powód stał się właścicielem przedmiotowych nieruchomości z dniem 23 września 2009 roku, to jest w dniu uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego o przysądzeniu własności. Od tej daty pozwani stali się posiadaczami samoistnymi nieruchomości, zajmującymi je bez tytułu prawnego. Powód wypełnił również nałożony na niego obowiązek wykazania, iż pozwani pozostawali w złej wierze, ponieważ w toku postępowania udowodniono, że wiedzieli oni o utracie własności tychże nieruchomości, a ponadto, że toczy się przeciwko nim postępowanie egzekucyjne. Mimo to nie uiszcili na rzecz powoda żadnych należności tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tych nieruchomości.

Przechodząc do zagadnienia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, w pierwszej kolejności należy podkreślić, iż wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa (której w przedmiotowej sprawie nie zawarto), ani przepis ustawy. Wynagrodzenie to jest zatem narastającym świadczeniem ciągłym, wymagalnym od momentu nabycia posiadania przez posiadacza w złej wierze, jednakże niespełnionym do tej pory. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się także, że wysokość należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00). Nie budzi też wątpliwości, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2005 roku, III CK 556/04, Lex nr 221731).

Konkretyzując należy stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2000 roku wskazał, iż wynagrodzeniem jest kwota, która ułatwia 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 mógł z niej korzystać (wyrok Sądu Najwyższego, IV CKN 1159/00, Lex nr 52472).

W niniejszej sprawie w celu oszacowania wartości czynszu, należnego za korzystanie przez pozwanych D. W. i K. W. z nieruchomości przy ul. (...) w L., Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego w zakresie szacowania nieruchomości (k. 185-202), która następnie została uzupełniona o porównanie wysokości czynszu przy ustaleniu różnych wariantów użytkowania nieruchomości (k. 241-287).

Należy jednakże z całą stanowczością zaznaczyć, iż Sąd Okręgowy za podstawę ustaleń faktycznych i dalszych rozważań przyjął pierwszą opinię (k. 185-202), z której wynika, iż wartość rynkowa stawki czynszu najmu nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny przewidzianej do wynajęcia w okresie od 4 września 2010 roku do 1 lipca 2012 roku wynosi 10.500 złotych. Należy bowiem podkreślić, że w przedmiotowej sprawie nie mogły mieć znaczenia wnioski płynące z uzupełniającej opinii biegłego (k. 241-287), gdyż związane one były z przyjęciem kilku możliwych wersji, w zależności od rodzaju prowadzonej na nieruchomościach działalności. Powód w toku postępowania nie wykazał jednak z całą stanowczością, jakiego rodzaju działalność miała być tam faktycznie prowadzona. Podkreślić bowiem należy, że przy rozpoznawaniu spraw na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego do sądu nie należy zarządzać dochodzeń mających na celu uzupełnienie i wyjaśnienie twierdzeń stron oraz wykrycie środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też rzeczą sądu jest przeprowadzenie z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1996 roku, I CKU 45/96, opublikowany w OSNC 1997, nr 5-6, poz. 76). Działalność sądu z urzędu może być podejmowana tylko w uzasadnionych wypadkach, gdy sąd nabierze przekonania, że strony prowadzą proces fikcyjny oraz gdy w procesie wystąpi strona nieporadna, działająca bez adwokata lub radcy prawnego. W przeciwnym razie sąd skorzysta z reguły ciężaru dowodu i mając na względzie, na kim ciężar ten spoczywał, rozstrzygnie spór merytorycznie.

Twierdzenia powoda o tym, że na nieruchomościach, bezpośrednio od momentu, kiedy stał się ich właścicielem, miała być prowadzona działalność w zakresie usług kosmetycznych należy uznać za gołosłowne. Potwierdzenia przedstawianych przez niego okoliczności nie zawiera również dołączona w poczet materiału dowodowego umowa najmu (k. 11-13). Jest ona tylko swoistym założeniem o możliwości użytkowania tychże nieruchomości, jednakże możliwość podjęcia tam działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług kosmetyczno-fryzjerskich, w tym z zakresu medycyny estetycznej, jednoznacznie wykluczyła ewentualna najemczyni – córka powoda M. B., która w swoich zeznania (protokół z dnia 7 stycznia 2013 roku 00:06:04-00:18:52) wskazała, że budynek znajdujący się na działce ewidencyjnej numer (...) był za mały do prowadzenia tam zamierzonej przez nią działalności (tym bardziej, że podobną opinię wyraziła

o wynajmowanym lokalu przy ul. (...) w L., który to lokal ma powierzchnię dwa razy większą niż budynek przy ul. (...) w L.), wymagał dobudowania dodatkowej części, a przede wszystkim generalnego remontu, tak aby spełniał normy sanitarne. Oznacza to, że w sytuacji, gdy przedmiot umowy najmu, bez poczynienia odpowiednich prac budowlano-remontowych, nie nadawałby się do wykonywania w nim zakładanej działalności gospodarczej, nie można zakładać wielowariantowych możliwości przeznaczenia nieruchomości do prowadzenia różnorodnych rodzajów działalności gospodarczej, a założyć najbardziej prawdopodobną umowę najmu i czynsz na jej podstawie uzyskiwany, co też zostało poczynione przy założeniach do pierwszej opinii biegłego (k. 185-202).

Tym samym należało uznać, iż powód nie udowodnił, aby nieruchomość miała być przeznaczona do wykonywania którejkolwiek z działalności rozważanych wariantowo w uzupełniającej opinii biegłego, również w odniesieniu do

działki ewidencyjnej numer (...). Obie nieruchomości – stanowiące działki o numerach ewidencyjnych (...) – stanowią całość gospodarczą, co podkreślił biegły w swojej opinii. Powód nie wykazał, czy i w jaki sposób zamierzał oddać do odpłatnego użytkowania nieruchomości niezabudowaną, a w szczególności nie udowodnił, by przeznaczeniem gruntu był parking/miejsca postojowe, zieleń przydomowa, bądź place zabaw i tereny rekreacyjne. Oznaczało to, że za wiążącą na gruncie przedmiotowej sprawy należało uznać opinię biegłego z dnia 20 listopada 2013 roku, z której w sposób precyzyjny wynika, że rynkowa wartość stawki czynszu najmu dla nieruchomości zabudowanej, działki numer (...), w okresie od 4 września 2010 roku do 1 lipca 2012 roku, wynosi 10.500 złotych.

Powództwo w pozostałym zakresie, co do roszczenia odszkodowawczego związanego z ponoszeniem przez powoda czynszu za najem przez jego córkę M. B. innego lokalu w celu prowadzenia działalności gospodarczej, należało oddalić. Ponoszenie przez powoda tychże kwot nie było bezpośrednio związane z zajmowaniem przez pozwanych K. W. i D. W. nieruchomości przy ul. (...) w L.. Wynagrodzenie, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., jak już wcześniej podkreślano, odpowiadać ma kwocie, jaką posiadacz musiałby zapłacić wierzycielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Pozwani nie mogą tym samym ponosić odpowiedzialności za regulowanie przez powoda opłat z tytułu wynajmu zupełnie innego lokalu użytkowanego, tym bardziej, że lokale przy ul. (...) w L. nie mogą być ze sobą porównywane, bowiem wykazują zupełnie inne cechy, w tym przede wszystkim lokalizację, powierzchnię użytkową, stan techniczny i spełnianie norm sanitarnych, umożliwiających podjęcie zakładanej działalności gospodarczej. Oznacza to, że okoliczność wpłaty przez powoda tytułem czynszu najmu w okresie od listopada 2011 roku do maja 2012 roku łącznej kwoty 34.370 złotych, nie ma znaczenia w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie należy wskazać, że pozostała dochodzona z tego tytułu kwota nie została udowodniona, ponieważ przedstawione potwierdzenia dokonanych przelewów bankowych nie zawierają tytułów wpłat potwierdzających, że zostały poczynione choćby w związku z wynajmem innego lokalu.

Zasądzona w punkcie I wyroku od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwota 10.500 złotych została powiększona o świadczenie uboczne w postaci odsetek ustawowych liczonych od dnia 19 listopada 2012 roku do dnia faktycznej zapłaty. W myśl przepisu art. 481 § 1 k.c. w razie opóźnienia się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia. Na gruncie przedmiotowej sprawy datą początkową, od której należało zasądzić świadczenie w postaci odsetek ustawowych było, zgodnie z żądaniem powoda, data doręczenia pozwany odpisu pozwu wraz z załącznikami.

W dalszej kolejności należy rozstrzygnąć kwestię ewentualnej odpowiedzialności pozwanej Gminy L.. Co do zasady roszczenie takie znajdowałoby oparcie w treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 k.c., zgodnie z regulacją którego jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy na podstawie art. 417 k.c. Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2010 roku w sprawie o sygnaturze P 1/08 Trybunał Konstytucyjny orzekł, iż powołany przepis jest zgodny z art. 167 ust. 4 Konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 167 ust. 1 Konstytucji.

Kwestię odpowiedzialności gminy za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu władzy publicznej reguluje Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Wedle treści art. 77 ust. 1 Konstytucji, każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jak została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej. Odpowiedzialność tego rodzaju pozostaje niezależna od winy, zaś pojęcie „działania organu władzy publicznej” należy rozumieć szeroko, obejmując nim także przypadki zaniechania ze strony organu państwowego lub samorządowego, jeśli ciążył na nim obowiązek działania wyznaczony przez obowiązujące przepisy prawa. Przesłanką odpowiedzialności w tym wypadku stanowi bezprawność działania lub zaniechania określonego organu. Odpowiedzialność ta została oparta na zasadzie ryzyka i ma charakter obiektywny. Aby mówić o jej wystąpieniu musi zaistnieć tzw. adekwatny związek przyczynowy, a więc w badanym przypadku powstanie szkody musi być związane z niewskazaniem przez jednostkę samorządu terytorialnego lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego (art. 361 § 1 k.c.).

Wynikająca z art. 417 k.c. odpowiedzialność odszkodowawcza Gminy nie jest uzależniona od wykazania winy, zatem za podstawę roszczenia odszkodowawczego uznać należy sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej

do niego z mocy wyroku sądowego. Niedostarczenie lokalu socjalnego rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą gminy z tytułu szkody, jaką ponosi właściciel opróżnianego lokalu, muszący znosić fakt dalszego zajmowania jego lokalu przez osoby eksmitowane, pozostając. przez bliżej nieoznaczony czas – do chwili dostarczenia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego – pozbawionym uprawnienia do dysponowania przedmiotem swojej własności i korzystania z niego. Tym samym właściciel de facto zastępuje Gminę w realizacji jednego z jej podstawowych obowiązków w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Tak więc ciężar ochrony byłych lokatorów przed bezdomnością zostaje w sposób nieuprawniony przeniesiony z gminy na właściciela lokalu, co zostało podkreślone również w powoływanym wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

W przedmiotowej sprawie należy zauważyć, iż pierwszy wniosek powoda skierowany do pozwanej Gminy L. o wystąpienie wobec uprawnionej małoletniej A. W. z propozycją zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zawarty był w piśmie z dnia 23 marca 2011 roku. Gmina L. nie może zatem odpowiadać za okres wcześniejszy, przed formalnym wystąpieniem z takim wnioskiem przez właściciela nieruchomości, a zatem m.in. za okres, kiedy to postępowanie w przedmiocie nakazania małoletniej opuszczenia i opróżnienia nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) toczyło się przed Sądem Rejonowym w Lublinie (w sprawie o sygnaturze akt I C 521/10). Wyrok w tej sprawie zapadł w dniu 29 grudnia 2010 roku.

Samo wydanie wyroku eksmisyjnego z orzeczeniem obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego nie rodziło po stronie pozwanej obowiązku podjęcia natychmiastowych działań zmierzających do realizacji orzeczenia o lokalu socjalnym, ponieważ do pełnego urzeczywistnienia się obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego konieczne było nadto zgłoszenie przez właściciela lokalu bądź eksmitowanego lokatora faktycznej potrzeby zaoferowania lokalu socjalnego. Fakt możliwości wzięcia udziału w charakterze interwenienta ubocznego w sprawach o eksmisję, sam w sobie nie implikował wiedzy pozwanej Gminy o obowiązku dostarczenia takiego lokalu.

Oznacza to, że roszczenie powoda względem Gminy L. za okres poprzedzający złożenie wniosku w dniu 23 marca 2011 roku był całkowicie niezasadny.

Nie można również w sposób uzasadniony zakładać, że Gmina, bezpośrednio po wystąpieniu z wnioskiem przez powoda, powinna przedstawić uprawnionemu ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jest to założenie optymalne, jednakże w obecnych warunkach społecznych, przy uwzględnieniu liczby lokali socjalnych, jakimi dysponuje Gmina, niestety nierealne. Ponadto żadna regulacja prawna nie nakłada na gminy obowiązku natychmiastowego złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego odpowiedniego dla określonych osób. Gmina potrzebuje bowiem czasu na podjęcie niezbędnych czynności na znalezienie odpowiedniego lokalu, przeprowadzenie w nim podstawowego remontu, pisemne zawiadomienie o możliwości zawarcia umowy najmu i podjęcia czynności zmierzających do faktycznego zawarcia takiej umowy. O ile działania takie mieszczą się w rozsądnych granicach czasowych, właściciel nieruchomości nie może skutecznie podnosić, że został pozbawiony przysługującego mu prawa własności, nie otrzymując przy tym żadnej rekompensaty. Gmina popada zatem w opóźnienie, gdy tego obowiązku nie realizuje w terminie rozsądnym od chwili wezwania jej do zapewnienia lokalu socjalnego. Na gruncie przedmiotowej sprawy należało uznać, że opóźnienie Gminy L. pozostawało w odpowiednich granicach czasowych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności i powołane przepisy prawa, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych K. W. i D. W. solidarnie na rzecz powoda J. B. kwotę 10.500 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2012 roku do dnia zapłaty (punkt I), zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt II).

Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu (§ 1). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez Sąd osobistego stawiennictwa strony (§ 3). Zasada odpowiedzialności za wynik procesu ulega modyfikacji w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, wówczas koszty zostają wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak

włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu (art. 100 k.p.c.). Powyższy przepis wyraża zasadę kompensaty kosztów procesu, która umożliwia sprawiedliwe ich rozdzielanie między stronami w wypadku częściowego uwzględnienia roszczenia lub obrony.

W odniesieniu do pozwanej Gminy L. należało uznać, iż była ona stroną wygrywającą niniejsze postępowanie w całości, a zatem powód był zobowiązany do zwrotu na jej rzecz poniesionych przez nią kosztów procesu w wysokości 3.600 złotych z tytułu wynagrodzenia dla profesjonalnego pełnomocnika procesowego, obliczonego na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 j.t.).

W przypadku pozwanych D. W. i K. W. należy uznać, że są oni stroną przegrywającą postępowanie w 13,76% i w tym stosunku są zobligowani do solidarnego zwrócenia powodowi poniesionych przez niego kosztów procesu (których łączna wysokość wynosi 10.431 złotych, a na którą składają się 3.814 złotych tytułem opłaty od pozwu, 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powoda – § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 j.t.), 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3.000 złotych tytułem zaliczki na opinię biegłego). Tym samym Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.435,30 złotych.

Na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 pkt 3 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 j.t.) Sąd Okręgowy przyznał i nakazał wypłacić adwokat G. U. ze środków Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 3.600 złotych powiększoną o kwotę podatku VAT obowiązującą w dacie orzekania tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany K. W. i D. W. z urzędu.

Na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zmianami) w związku z art. 100 k.p.c. Sąd nie obciążył pozwanych nieuiszczonymi wydatkami, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa, mając na względzie ich sytuację osobistą i majątkową opisaną w oświadczeniach o stanie rodzinnym, majątku i dochodach (k. 158-159).

Z tych przyczyn i na podstawie powołanych przepisów, Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.