

Sygn. akt: I C 1077/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2020r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 29 lipca 2020r. w G.

sprawy z powództwa **K. D. i H. D.**

przeciwko **T. D. i B. D.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych T. D. i B. D. solidarnie na rzecz powodów K. D. i H. D. kwotę 9.100 zł (dziewięć tysięcy sto złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 października 2017r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanych T. D. i B. D. solidarnie na rzecz powodów K. D. i H. D. kwotę 2.289 zł (dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnąć od pozwanych T. D. i B. D. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1.171,39 zł (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt jeden złotych i trzydzieści dziewięć groszy) tytułem kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa;
4. nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni pełnomocnikowi z urzędu adwokat N. Ł. kwotę 2.214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.

Sygnatura akt: I C 1077/17

## UZASADNIENIE

Powodowie K. D. i H. D. wnieśli pozew przeciwko T. D. i B. D. domagając się od pozwanych zapłaty solidarnie kwoty 9.100 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oznaczonego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G. o powierzchni 101,87 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 52,27 m<sup>2</sup>, znajdującego się na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że są współwłaścicielami ww. nieruchomości, a w dniu 14 października 2011r. zawarli z pozwanymi umowę użyczenia lokalu nr (...) wraz z częścią działki o powierzchni 160 m<sup>2</sup>. Ze względu na zaległości z tytułu podatku od nieruchomości, pismem z dnia 22 lutego 2016r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty zaległych należności, a następnie pismem z dnia 2 czerwca 2016r. uprzedzili o zamiarze wypowiedzenia umowy w przypadku dalszego zalegania z zapłatą. Wobec nieuregulowania w wyznaczonym terminie należności, pismem z dnia 7 lipca 2016r. powodowie wypowiedzieli umowę, która wygasła z końcem sierpnia 2016r. W niniejszej sprawie powodowie domagają się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za 7 kolejnych miesięcy, począwszy od września 2016r. do marca 2017r., przy przyjęciu stawki w kwocie 1.300 zł miesięcznie.

(pozew k. 2-5)

Pozwani T. D. i B. D. wniesli o oddalenie powództwa w całości, zarzucając powodom nieprawidłowe rozwiązanie umowy użyczenia, niewykazanie faktu doręczenia wypowiedzenia umowy oraz niewykazanie podstaw do rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia, niewykazanie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, a także naruszenie zasad współżycia społecznego, wskazując, że pozwani poczynili znaczne nakłady na przedmiotową nieruchomość, zaś powodowie nie wywiązali się z obietnicy ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu na rzecz pozwanych.

(odpowiedź na pozew k. 39-45)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie K. D. i H. D., a także ich syn T. D. oraz synowa B. D. wspólnie zamieszkali na nieruchomość położonej w G. ul. (...), przy czym początkowo powodowie zajmowali parter budynku mieszkalnego wybudowanego na tej nieruchomości, zaś pozwani piętro. W 2003r. na piętro wprowadził się drugi syn powodów - S. D., zaś pozwani zajęli wówczas parter. Natomiast, powodowie zamieszkali w nowym budynku przy ul. (...).

(dowód: przesłuchanie powódki H. D. płyta CD k. 239, przesłuchanie pozwanego T. D. płyta CD k. 239 w zw. z k. 196, przesłuchanie powoda K. D. płyta CD k. 239 w zw. z k. 196)

Pozwany T. D. prowadził działalność gospodarczą i z tego tytułu miał liczne zobowiązania.

(dowód: przesłuchanie pozwanego T. D. płyta CD k. 239)

W 1991r. pozwany zawarł z (...) Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. umowę pożyczki na budowę na kwotę 6.946.665 zł, natomiast w dniu 29 października 2004r. zawarł z tym samym bankiem kolejną umowę pożyczki hipotecznej na kwotę 60.000 zł. Pozwani spłacają raty ww. pożyczki.

(dowód: zestawienie operacji na rachunku bankowym k. 46-94,104-110, zaświadczenie k. 103, odpis z księgi wieczystej k. 113, umowa pożyczki hipotecznej z dnia 29 października 2004r. k. 158-162)

W 2011r. powodowie zamierzali ustanowić odrębną własność obu lokali położonych w budynku przy ul. (...) i w drodze darowizny własność lokalu położonego na piętrze (oznaczonego nr 2) przenieść na rzecz syna S. D., zaś własność lokalu położonego na parterze (oznaczonego nr 1) na rzecz drugiego syna tj. pozwanego T. D.. W przeddzień podpisania aktu notarialnego pozwany oświadczył jednak, że nie przystąpi do aktu notarialnego, albowiem nie ma środków na pokrycie kosztów notarialnych. Natomiast, powodowie zawarli umowę z drugim synem.

(dowód: przesłuchanie powódki H. D. płyta CD k. 239, przesłuchanie powoda K. D. płyta CD k. 239, przesłuchanie pozwanej B. D. płyta CD k. 239)

Aktualnie, powodowie K. D. i H. D. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) w udziale wynoszącym 2/3 części na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 9-12)

Na podstawie umowy użyczenia zawartej w dniu 14 października 2011r. powodowie K. D. i H. D. oddali pozwanym T. D. i B. D. do nieodpłatnego używania lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...). wraz z częścią działki o powierzchni 160 m<sup>2</sup>. Zgodnie z umową pozwani zobowiązali się m.in. ponosić koszty z tytułu podatku od nieruchomości i koszty ubezpieczenia lokalu. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i mogła być rozwiązana w trybie przepisów Kodeksu cywilnego Tytuł XVIII lub na wniosek stron w trybie uzgodnionym.

(dowód: umowa użyczenia z dnia 14 października 2011r. k. 13-14, przesłuchanie powoda K. D. płyta CD k. 239)

Powodowie cierpią na chorobę nowotworową, powódka dodatkowo choruje na schorzenia kardiologiczne i choroby stawów, zaś powód przeszedł udar. Powodowie utrzymują się z emerytur w łącznej wysokości 3.800 zł. Żaden z synów nie pomaga im w utrzymaniu.

(dowód: przesłuchanie powódki H. D. płyta CD k. 239, przesłuchanie powoda K. D. płyta CD k. 239)

Powodowie zamierzali zawrzeć z funduszem inwestycyjnym umowę tzw. odwróconej hipoteki, aby otrzymywać do śmierci regularne świadczenie w zamian za przeniesienie na fundusz prawa własności części nieruchomości, na której położony jest budynek przy ul. (...). Powodowie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży części nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. (...). Środki uzyskane ze sprzedaży zamierzali przeznaczyć na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę domu przy ul. (...) i remont budynku przy ul. (...).

(dowód: przesłuchanie powódki H. D. płyta CD k. 239, przesłuchanie powoda K. D. płyta CD k. 239)

W 2012r. powodowie złożyli do sądu wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: przesłuchanie powódki H. D. płyta CD k. 239)

Pozwany T. D. odciął wodę do budynku przy ul. (...), w związku z czym powodowie musieli zlecić wykonanie przyłączy do tego budynku.

(dowód: przesłuchanie powódki H. D. płyta CD k. 239, przesłuchanie powoda K. D. płyta CD k. 239)

Nadto, pozwany nie wyraził zgody na udostępnienie pomieszczeń piwnicznych celem wykonania robót adaptacyjnych mających na celu wyodrębnienie lokali i zmianę przebiegu instalacji wodociągowej wraz z wodomierzami. Postanowieniem z dnia 29 września 2016r. wydanym w sprawie o sygnaturze VII Ns 1360/12 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał pozwanym udostępnienie powodom na czas niezbędny do wykonania robót, udostępnienie pomieszczeń piwnicznych oznaczonych nr 012, 011, 07 i 08 i zakazał im przeszkadzania w wykonaniu ww. robót adaptacyjnych.

(dowód: przesłuchanie pozwanego T. D. płyta CD k. 239, postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 29 września 2016r. k. 156-157)

Pozwani od 2014r. nie ponoszą kosztów podatku od nieruchomości w części przypadającej na ich lokal.

(dowód: przesłuchanie powódki H. D. płyta CD k. 239, przesłuchanie pozwanego T. D. płyta CD k. 239, przesłuchanie pozwanej B. D. płyta CD k. 239)

Pismem z dnia 22 lutego 2016r. powodowie – reprezentowani przez fachowego pełnomocnika – wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 785,74 zł tytułem zaległości w płatności podatku od nieruchomości w terminie do dnia 30 marca 2016r. Wezwanie zostało pozwanemu T. D. doręczone w dniu 22 lutego 2016r.

(dowód: wezwanie z dnia 22 lutego 2016r. k. 19)

Pismem z dnia 2 czerwca 2016r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zapłaty zaległości w kwocie 833,44 zł z tytułu podatku od nieruchomości w terminie miesiąca od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy użyczenia. Wezwanie zostało wysłane na adres pozwanych: G., ul. (...) i po dwukrotnym awizowaniu zostało zwrócone nadawcy.

(dowód: uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy użyczenia z dnia 2 czerwca 2016r. wraz z kopią strony adresowej koperty k. 15-18)

Pismem z dnia 7 lipca 2016r. powodowie wypowiedzieli umowę użyczenia na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jako przyczynę wskazując zwłokę w zapłacie opłat z tytułu podatku od nieruchomości za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 7 lipca 2016r. k. 21)

Wypowiedzenie zostało w dniu 12 lipca 2016r. doręczone pozwanym poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej. Wcześniej pozwani złożyli u operatora pocztowego wnioski o dokonywanie doręczeń w taki sposób.

(dowód: pismo Poczty Polskiej S.A. z dnia 28 września 2018r. k. 176)

Pozwani nie mieli dotychczas żadnych problemów z doręczaniem korespondencji.

(dowód: przesłuchanie pozwanej B. D. płyta CD k. 239)

Pismem z dnia 19 kwietnia 2017r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 10.400 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. lokalu nr (...) oraz kwoty 833,44 zł tytułem zaległego podatku od nieruchomości w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie zostało wysłane na adres pozwanych: G., ul. (...) i po dwukrotnym awizowaniu zostało zwrócone nadawcy.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 19 kwietnia 2017r. k. 23 wraz z kopią koperty k. 24)

Wysokość możliwego do uzyskania wolnorynkowego czynszu z tytułu najmu lokalu oznaczonego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G. o powierzchni 101,87 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 52,27 m<sup>2</sup>, znajdującego się na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w okresie od września 2016r. do marca 2017r. wynosi 19.250 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu czynszów J. Ś. k. 290-319 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 338)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z przesłuchania stron, a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania czynszów J. Ś..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów prywatnych powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Ponadto, przedmiotowe dokumenty nie noszą śladów podrobienia, przerobienia, ani też żadnej innej ingerencji, która mogłaby rzutować na ocenę ich autentyczności. W związku z tym, w ramach swobodnej oceny dowodów Sąd doszedł do przekonania, że przedstawione przez strony dokumenty przedstawiają rzeczywistą treść stosunku prawnego łączącego strony, a także jego wykonywania oraz rozwiązywania w drodze wypowiedzenia.

Sąd nie znalazł również podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań powodów K. D. i H. D.. W ocenie Sądu zeznania te były szczerze, zbieżne ze sobą, wewnętrznie spójne i niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie, a także nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. W znacznej części za wiarygodne należało uznać zeznania pozwanych. Podkreślić bowiem należy, iż zeznania pozwanych co do okoliczności związanych ze wspólnym zamieszkiwaniem stron na spornej nieruchomości, co do przyczyn nieprzystąpienia pozwanego do aktu notarialnego, nieopłacania podatku od nieruchomości, a także relacji stron korelowały z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami powodów. Natomiast, Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego T. D., iż nie otrzymał on wypowiedzenia umowy użyczenia. Z informacji uzyskanej od operatora pocztowego wynika, że korespondencja zawierająca wypowiedzenie umowy została faktycznie doręczona

poprzez wrzucenie przesyłki do skrzynki oddawczej, zaś pozwana B. D. zeznała, że wносиła na pocztę o taki właśnie sposób doręczeń, a nadto wskazała, że dotąd nie było problemów z doręczaniem korespondencji. W ostatecznym rozrachunku bez znaczenia pozostały zeznania pozwanego dotyczące poczynionych przez niego nakładów. W tym zakresie pozwanym przysługiwało bowiem roszczenie o zwrot nakładów, zaś w świetle relacji stron, w szczególności zachowania pozwanego w stosunku do rodziców, kwestia poczynionych przezeń nakładów nie może doprowadzić do uwzględnienia zarzutu nadużycia prawa i tym samym nie może skutkować oddaleniem powództwa.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania czynszów J. Ś.. Zważyć bowiem należy, iż opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową, a po uzupełnieniu jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. Sąd miał na względzie, iż ostateczne wnioski zawarte w opinii są stanowcze i zostały należycie umotywowane. Zaznaczyć również należy, iż biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się również do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną co do opinii. Wyjaśnienia złożone przez biegłego w uzupełniającej opinii pisemnej nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. W związku z powyższym Sąd uznał, że opinia złożona przez biegłego jest kompletna i zupełna, a w konsekwencji stanowi wiarygodny dowód w niniejszej sprawie. W związku z powyższym Sąd pominął wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej, uznając zarzuty pozwanych za nieistotne do rozstrzygnięcia sprawy (w świetle dotychczasowych wyjaśnień biegłego) i prowadzące wyłącznie do przedłużenia niniejszego postępowania.

Zważyć należy, iż pismo pełnomocnika pozwanych z dnia 16 lipca 2010r. (data wpływu: 20 lipca 2020r.) zawierające sprzeciw przed skierowaniem sprawy na posiedzenie niejawne zostało dołączone do akt niniejszej sprawy już po zamknięciu rozprawy oraz wydaniu wyroku na posiedzeniu niejawnym tj. w dniu 3 sierpnia 2020r. W treści tego pisma pełnomocnik strony pozwanej argumentował, że w odpowiedzi na zobowiązanie sądu z dnia 17 czerwca 2020r. został podtrzymany przez niego wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej. Abstrahując nawet od daty przedłożenia ww. pisma, zważyć należy, iż sprzeciw pozwanych wynikał wyłącznie z potrzeby – jak argumentowano – dopuszczenia kolejnej opinii uzupełniającej biegłego. Zważywszy jednak, że pierwsza opinia uzupełniająca biegłego wyjaśniła wszelkie wątpliwości dotyczące wyliczenia możliwego do uzyskania czynszu, nieuwzględnienie sprzeciwu nadanego we właściwym czasie nie miało żadnego wpływu na rozstrzygnięcie.

Przechodząc do szczegółowych rozważań w pierwszej kolejności należy wskazać, że pomiędzy stronami sporna była przede wszystkim kwestia skuteczności wypowiedzenia umowy użyczenia. Odnosząc się do zarzutu pozwanych należy zwrócić uwagę, że umowa została przez strony zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie natomiast z treścią art. 715 kc jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Nie oznacza to jednak, że ustawodawca nie dopuszcza rozwiązania umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony z innych przyczyn. Jak wskazuje się bowiem w doktrynie przepis art. 715 kc określa dwa szczególne przypadki zakończenia stosunku prawnego użyczenia wynikającego z umowy zawartej na czas nieoznaczony: 1) uczynienie przez komodatariusza odpowiadającego umowie użytku z użyczonej rzeczy; 2) upływ czasu, w którym komodatariusz mógł uczynić użytek z użyczonej rzeczy. Wskazanie przez ustawodawcę szczególnych przypadków zakończenia stosunku użyczenia wynikającego z umowy zawartej na czas nieoznaczony nie wyklucza możliwości stosowania art. 365<sup>1</sup> kc, w myśl którego zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 2, Warszawa 2019). Podkreślić należy, iż w innych przypadkach niż wskazane w art. 715 kc do zakończenia stosunku użyczenia ustanowionego na czas nieoznaczony konieczne jest wypowiedzenie umowy użyczenia. Wypowiedzenia dokonać mogą obie strony umowy. Ze względu na brak ustawowych terminów wypowiedzenia umowy użyczenia, zastosowanie znajdzie art. 365<sup>1</sup> kc (...). W związku z tym, w braku umownych terminów wypowiedzenia, następuje ono ze skutkiem natychmiastowym, i w przypadku skorzystania z tego uprawnienia przez biorącego może być powiązane ze zwrotem przedmiotu użyczenia (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 26, 2020). W świetle powyższego należało przyjąć, że powodowie mieli prawo do rozwiązania umowy użyczenia w drodze wypowiedzenia. Wobec

braku odpowiednich postanowień umownych i braku przepisów szczególnych wyznaczony termin wypowiedzenia należało uznać za wystraszająco długi i uwzględniający sytuację pozwanych. Niezależnie od powyższego, należy wskazać, że wypowiedzenie było uzasadnione także postępowaniem komodotariuszy, którzy – co zresztą przyznali – nie realizowali obowiązków wynikających z umowy, w szczególności nie opłacali podatku od nieruchomości w zakresie przypadającym na część nieruchomości, która została oddana im do użytkowania.

Ponadto, w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego należało uznać, że umowa została wypowiedziana w sposób skuteczny. W odpowiedzi na pozew pozwani zakwestionowali bowiem, że wypowiedzenie zostało im doręczone, wskazując, że przedstawiony wydruk z portalu Poczty Polskiej S.A. dotyczy niezidentyfikowanej przesyłki, a powodowie nie przedstawili nawet dowodu nadania takiego pisma. W toku niniejszego postępowania powodowie przedłożyli jednak do akt sprawy dowód nadania przesyłki nr (00) (...) (k. 141). Jak wynika z informacji przedstawionej przez operatora pocztowego korespondencja oznaczona ww. numerem została w dniu 12 lipca 2016r. doręczona pozwanym poprzez wrzucenie jej do skrzynki pocztowej, bez uzyskania podpisu odbiorcy. Jak wynika z treści pisma pozwani złożyli wniosek o dokonywanie doręczeń w taki sposób. Okoliczność tę potwierdziła również pozwana. Podkreślić należy, iż zgodnie z treścią art. 61 § 1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W rozumieniu przytoczonego przepisu możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może, z jednej strony, być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem (faktem zapoznania się), co oznacza, że skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także, w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Jak podnosi się w judykaturze dwukrotne awizowanie przesyłki poleconej stwarza domniemanie faktyczne możliwości zapoznania się przez adresata z jego treścią, co oznacza przerzucenie na niego ciężaru dowodu braku możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2005r., I PK 37/05, OSNP 2006/17-18/263). W judykaturze podnosi się także, że dowód nadania przesyłki rejestrowanej stanowi uprawdopodobnienie doręczenia jej adresatowi, który może to domniemanie obalić wykazując, że nie miał możliwości zapoznania się z jej treścią (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2010r. II CSK 454/09, L.). W przedmiotowej sprawie pozwani nie zdołali jednak obalić tego domniemania. Korespondencja przesłana przez powodów została skierowana na adres, pod którym pozwani faktycznie przebywali, a także została doręczona w sposób przez nich pożądanym. Zatem, pozwani mieli możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli powodów. W tym stanie rzeczy należało uznać, że z upływem terminu określonego w wypowiedzeniu doszło do wygaśnięcia stosunku użyczenia. Tym samym od września 2016r. pozwani władają częścią spornej nieruchomości bez tytułu prawnego.

Z uwagi na fakt, że pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do spornej nieruchomości należało uznać, że powództwo pozostaje co do zasady uzasadnione. Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 224 § 2 kc i art. 225 kc. Zgodnie z art. 224 § 1 kc samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. W myśl natomiast § 2 jednakże 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. Obowiązany jest także zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Natomiast stosownie do treści art. 225 kc obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa. W myśl art. 230 kpc przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Zgodnie z powołanymi powyżej przepisami, odpowiedzialność korzystającego bezumownie z cudzej nieruchomości uzależniona jest od złej wiary posiadacza. Dokonując ustaleń faktycznych w zakresie dobrej bądź złej wiary pozwanych należy pamiętać o wynikającym z treści art. 7 kc domniemaniu dobrej wiary. Z tegoż względu, powodowie, którzy wywodzili swoje roszczenie ze złej wiary pozwanych, obowiązani byli obalić domniemanie dobrej wiary. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2010r., I CSK 3/10, nr LEX 786547 domniemanie istnienia dobrej wiary wywołujące określone skutki w zakresie roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest wzruszalne, ale ciężar jego obalenia spoczywa na dochodzącym roszczenia, który z przypisania złej wiary pozwanemu wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Pojęcie dobrej wiary trafnie zdefiniował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2008r. I CSK 33/08, LEX 510964, wskazując, iż dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo.

Z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy należało uznać, że od chwili doręczenia wypowiedzenia pozwani pozostawali w złej wierze. Zważyć należy, iż przed wypowiedzeniem umowy użyczenia, powodowie wielokrotnie na piśmie i ustnie wzywali pozwanych do zapłaty podatku od nieruchomości (vide: pismo z dnia 22 lutego 2016r. k. 19), wskazując także na możliwość rozwiązania umowy (vide: pismo z dnia 2 czerwca 2016r. k. 15). Zatem pozwani doskonale zdawali sobie sprawę, że posiadają zadłużenie, a także że powodowie tego faktu nie akceptują. Podkreślić należy, iż w złej wierze jest posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że nie przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449<sup>10</sup>, Wyd. 10, Warszawa 2020). Roszczenie uzupełniające właściciela podlega ocenie na podstawie art. 225 kc z chwilą, gdy posiadacz powziął wiadomość o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, L.). W związku z tym nie podejmując korespondencji przesyłanej przez powodów bez wątplenia pozwani nie dochowali należytej staranności. W świetle zasad doświadczenia życiowego należało uznać, że niepodejmowanie korespondencji wysyłanej przez powodów było celowym i zamierzonym działaniem pozwanych, zważywszy na istniejący pomiędzy stronami konflikt. Stąd należało uznać, że od momentu wypowiedzenia umowy pozwani pozostawali w złej wierze. Pozwani mieli również świadomość, że powodowie są współwłaścicielami spornej nieruchomości.

Oceniając roszczenie pod kątem dalszych przesłanek wskazanych w powołanych powyżej przepisach należy wskazać, że bezsporne pozostawało, że w okresie objętym żądaniem pozwu część spornej nieruchomości szczegółowo określona w pozwie znajdowała się we faktycznym władaniu pozwanych.

Kwestią sporną była natomiast wysokość wynagrodzenia przysługująca powodom z tytułu bezumownego korzystania z ich nieruchomości. Jak podkreśla się w doktrynie posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną (por.: T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym. Rei vindicatio - actio negatoria, Warszawa 1969, s. 188). W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia zaaprobować należy generalne założenie, że wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania powinno odpowiadać kwocie, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por.: wyrok SN z dnia 23 maja 1975r. II CR 208/75 LEX 7707). Ustalenia faktyczne w zakresie wysokości wynagrodzenia za bezumowne Sąd poczynił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów. W przedłożonej opinii biegły J. Ś. wskazał, że wysokość możliwego do uzyskania wolnorynkowego czynszu z tytułu najmu lokalu oznaczonego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G. o powierzchni 101,87 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 52,27 m<sup>2</sup>, znajdującego się na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w okresie od września 2016r. do marca 2017r. wynosi 19.250 zł. Pozwani wnieśli zarzuty do opinii biegłego, wskazując, że biegły niewłaściwie określił wagi takich cech jak standard i funkcjonalność lokalu, a także umeblowanie lokalu. W opinii biegły przyjął standard i funkcjonalność na poziomie średnim, zaś umeblowanie zostało ocenione jako bardzo dobre, natomiast – jak wywodzili pozwani – umeblowanie lokalu należy wyłącznie do nich, zaś standard i funkcjonalność jest wynikiem wyłącznie

nakładów poczynionych przez pozwanych za zgodą powodów. Stąd, zdaniem pozwanych, przy szacowaniu czynszu nie może uwzględniać obu wymienionych cech. Odnosząc się do powyższego zarzutu biegły J. Ś. wskazał, że analiza rynku wskazuje, że oferowane lokale zwykle pozostają w dobrym standardzie i prawie zawsze są umeblowane. Stąd, gdyby powodowie mieli możliwość swobodnego dysponowania lokalem, zaoferowaliby go na rynku jako lokal umeblowany. Jednocześnie, biegły wyjaśnił, że współczynnik z tytułu umeblowania lokalu nie ma nic wspólnego z obecnym umeblowaniem lokalu. W opinii zasadniczej biegły przyjął także założenie, że gdyby powodowie mogli swobodnie dysponować swoją własnością lokal znajdowałby się w średnim standardzie, bez zaniedbań remontowych. Zdaniem Sądu jest to prawidłowe założenie, albowiem wynajmujący zazwyczaj chce uzyskać możliwe najwyższy zysk. W świetle wyjaśnień biegłego Sąd uznał, że brak jest podstaw do dalszego roztrząsania kwestii wysokości możliwego do uzyskania czynszu. Uznając zatem opinię za całkowicie wiarygodną, Sąd oparł na niej ustalenia w zakresie wysokości możliwego do uzyskania przez powodów świadczenia. Zważywszy, iż powodowie są współwłaścicielami ww. nieruchomości w udziale wynoszącym 2/3 części, mogą domagać się zapłaty tylko kwoty odpowiadającej wysokości ich udziału tj. kwoty 12.705 zł. W niniejszej sprawie powodowie dochodzili jednak kwoty niższej tj. kwoty 9.100 zł, stąd należało uznać, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Na zakończenie należy odnieść się do podniesionego przez pozwanych zarzutu nadużycia prawa. W odpowiedzi na pozew pozwani bowiem podnieśli, że powództwo powinno ulec oddaleniu jako niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Pozwani wywodzili, że poczynili znaczne nakłady na przedmiotową nieruchomość, czego miało dowodzić zaciągnięcie dwóch pożyczek hipotecznych, a mimo tego powodowie nie wywiązali się z obietnicy przeniesienia własności lokalu nr (...) na rzecz pozwanych. W ocenie Sądu nie sposób jednak uznać, że żądanie powodów w jakikolwiek sposób narusza zasady współżycia społecznego. Przede wszystkim należy wskazać, że w przypadku dokonania nakładów na nieruchomość pozwany przysługuje roszczenie o zwrot nakładów i jedynie od ich decyzji zależy, czy roszczenie to będzie dochodzone na drodze sądowej. W przedmiotowym przypadku, mimo że strony od kilku lat pozostają w konflikcie, pozwani dotąd nie występowali z takim żądaniem przeciwko właścicielom nieruchomości. Jednocześnie należy zauważyć, że nawet uprawniony do otrzymania równowartości dokonanych na nieruchomość nakładów, jest zobowiązany, mimo że właściciel nie wrócił mu wartości nakładów, do uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (por. uchwała SN z dnia 11 listopada 1977 r., III CZP 75/77, OSNCP 1978, Nr 5–6, poz. 86). Nie prawdą jest również, że powodowie nie zamierzali wywiązać się z obietnicy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) i przeniesienia jego własności na rzecz pozwanych. Jak wynika ze zgodnych w tym względzie zeznań stron, przed zawarciem umowy użyczenia, powodowie zamierzali wydzielić z nieruchomości dwa odrębne lokale mieszkalne, jednak w przeddzień podpisania aktu notarialnego pozwany wycofał się z transakcji, powołując się na brak środków na pokrycie kosztów notarialnych. Do zawarcia umowy nie doszło zatem z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Należy również mieć na uwadze deklarację powódki, że powodowie nie zamierzają kierować przeciwko pozwany roszczenia windykacyjnego. Nie bez znaczenia pozostaje także okoliczność, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze sporem powstałym na łonie najbliższej rodziny, po stronie powodowej występują bowiem rodzice będący już w podeszłym wieku, zaś po stronie pozwanej syn i synowa. Zdaniem Sądu na tle tego rodzinnego sporu nie sposób roszczenia będącego przedmiotem niniejszego sporu traktować jako szykany ze strony powodów w stosunku do pozwanych. Powodami są starsi ludzie, bardzo schorowani, którzy z uwagi na znaczne koszty leczenia zamierzają przenieść własność części nieruchomości na rzecz instytucji finansowej w zamian za świadczenie pozwalające im na godne życie. Powodowie nie mogą bowiem liczyć na pomoc ze strony synów, w tym w szczególności pozwanego, mimo że przez lata nieodpłatnie udostępniali mu i jego rodzinie nieruchomość na prowadzenie działalności gospodarczej i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nadto, należy wskazać, że na pozwany spoczywa obowiązek alimentacyjny względem rodziców, z którego się nie wywiązuje. Zaprzestając uiszczenia przypadającego nań podatku od nieruchomości pozwany spowodował, że obowiązek ten – w zakresie, w jakim pozwany korzysta z nieruchomości – spoczywa na powodach. Nadto, w relacjach z powodami zachowanie pozwanego jest co najmniej złośliwe. Zważyć bowiem należy, iż pozwany uniemożliwił dostęp do piwnicy celem dokonania przeniesienia instalacji wodociągowej, choć prace miały być prowadzone na podstawie orzeczenia sądu. Pozwany odciął także dostęp do wody dla lokalu przy ul. (...). Nadto, jak wynika z zeznań powodów, odnosił się do nich



w sposób niegrzeczny. W tym stanie rzeczy, Sąd uznał, że dochodzenie przez powodów roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie stanowi nadużycia prawa.

Mając zatem na uwadze przytoczone powyżej okoliczności, na mocy art. 224 kc, 225 kc i art. 230 kc, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 9.100 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 20 października 2017r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż przed wniesieniem pozwu pozwani byli wzywani do zapłaty, pismem z dnia 19 kwietnia 2017r., a tym samym roszczenie w dacie wniesienia pozwu było już wymagalne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszy spór pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.289 zł. Na zasądzoną kwotę składają się: opłat sądowa od pozwu (455 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powodów będącego adwokatem w stawce minimalnej (1.800 zł), a także opłata skarbową od pełnomocnictw (34 zł).

Z kolei na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd dokonał rozliczenia nieuiszczonych wydatków wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa nakazując ściągnąć solidarnie od pozwanych kwotę 1.171,39 zł tytułem wynagrodzenia biegłego.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. o adwokaturze w zw. z § 8 pkt 4 i § 4 ust. 2 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu z dnia 22 października 2015r. Sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu pozwanych adwokat N. Ł. wynagrodzenie w kwocie 2.214 zł tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu i nakazał wypłacić tę należność ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gdyni. Na przyznaną kwotę składają się: opłata za czynności pełnomocnika w kwocie 1.800 zł, powiększona o podatek od towarów i usług w aktualnie obowiązującej stawce 23 % (414 zł).