

Sygn. akt IC 1371/15

Dnia 5 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Piotr Szymankiewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Renata Skórska

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2017 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa: E. R.

przeciwko: K. O.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej K. O. na rzecz powódki E. R. kwotę 27.100 (dwadzieścia siedem tysięcy sto) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

1. od kwoty 1.800 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty
2. od kwoty 25.300 zł od dnia 21 lipca 2015 r. do dnia zapłaty

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Zasadza od powódki E. R. na rzecz adwokata L. K. kwotę 7.409 zł brutto tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

IV. Przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kaliszu na rzecz adwokata L. K. kwotę 1.447 zł brutto tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

V. Odstępuje od obciążenia stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt IC 1371/15

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 14 września 2015 r. powódka E. R. domagała się zasądzenia od pozwanej K. O. kwoty 306.000 zł, w tym 156.000 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z siedliska zabudowanego gospodarstwa rolnego położonego w S. za okres od 8 kwietnia 2011 r. do 8 sierpnia 2015 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 21 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 150.000 zł tytułem odszkodowania za pogorszenie rzeczy i to wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 21 lipca 2017 r. do dnia zapłaty;

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że od 8 kwietnia 2011 r. jest właścicielką gospodarstwa rolnego położonego w S., a pozwana przez ten czas korzystała bezumownie z siedliska tego gospodarstwa składającego się z gruntu oraz posadowionych na nim zabudowań w postaci budynku mieszkalnego, stodoły, garażu i budynku inwentarskiego oraz przyległego sadu, co zdaniem powódki uzasadnia roszczenie o zapłatę przez pozwaną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości do momentu poprzedzającego wytoczenie powództwa to jest do 8 sierpnia 2015 r. w wysokości po 3.000 zł za każdy z 52 miesięcy bezumownego korzystania. W okresie tym pozwana jako

posiadacz nieruchomości w złej wierze dopuszczała się też znacznej dewastacji zabudowań poprzez wyprzedawanie wszystkich ruchomych składników wyposażenia obiektów gospodarskich oraz poprzez rozbieranie i sprzedawanie jego metalowych części na złom. Szkada z tego tytułu została wyceniona przez powódkę na kwotę 150.000 zł.

W odpowiedzi na pozew złożonej 22 lutego 2016 r. (karta 99 akt) pozwana K. O. wniosła o oddalenie powództwa w całości. W odniesieniu do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwana podniosła, że żądanie to pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, a to z tego powodu, że nie miała środków pieniężnych na wynajęcie innego mieszkania, gdyż poprzedni właściciel nieruchomości A. R. nie wywiązał się z obowiązku spłaty z gospodarstwa rolnego, którego składnikiem jest zajmowana nieruchomość. Pozwana wywodziła, że gdyby otrzymała od poprzednika prawnego powódki choćby I ratę należnej jej spłaty z gospodarstwa rolnego, zasądzonej w postępowaniu o zniesieniu współwłasności w kwocie ponad 50.000 zł, czy też należny jej od tej samej osoby zachowek po zmarłym mężu w kwocie 40.000 zł, to wówczas wydałaby powódce zajmowaną część gospodarstwa, gdyż byłoby ją stać na wynajęcie mieszkania. W zakresie żądania zapłaty odszkodowania za pogorszenie rzeczy pozwana podniosła, że nie nastąpiło pogorszenie rzeczy ponad miarę.

W piśmie procesowym z 8 marca 2016 r. (karta 106) powódka rozszerzyła żądanie zapłaty odszkodowania za pogorszenie rzeczy z dotychczasowej kwoty 150.000 zł do kwoty 160.000 zł.

W piśmie procesowym złożonym 30 marca 2016 r. (karta 142) powódka zmieniła żądanie pozwu w ten sposób, że w miejsce żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 8 kwietnia 2011 r. do 8 sierpnia 2015 r. wniosła o zasądzenie od pozwanej K. O. kwoty 1.800 zł zaległego czynszu za okres od kwietnia 2013 r. do marca 2014 r. z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 56.736 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od kwietnia 2014 r. do marca 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 1 kwietnia 2016 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana K. O. (poprzednio zamężna Ł.) wspólnie z mężem S. Ł. prowadziła w S. gospodarstwo rolne o obszarze 13.21.00 ha. S. Ł. zmarł 8 listopada 2005 r. Do spadku po S. Ł. powołany został jego siostrzeniec A. R..

(okoliczności niesporne)

W marcu 2007 r. pozwana K. O. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Jarocinie z wnioskiem o przeprowadzenie postępowania o podział jej majątku wspólnego ze zmarłym mężem S. Ł. oraz o zniesienie współwłasności zabudowanego gospodarstwa rolnego położonego w S.. Postępowanie prowadzone pod sygnaturą akt I Ns 86/07 zakończyło się postanowieniem z dnia 16 lutego 2010 r., na mocy którego A. R. przyznano prawo własności całego gospodarstwa rolnego wraz z inwentarzem żywym i martwym, z jednoczesną spłatą na rzecz współwłaścicielki K. O. kwoty 250.600 zł. Płatność tej spłaty rozłożono na 5 rat po 50.000 zł każda, płatnych w odstępach półrocznych liczonych od dnia prawomocności postanowienia. Zgodnie z punktem 3 tego postanowienia pozwana K. O. została zobowiązana do wydania A. R. posiadanej części gospodarstwa rolnego w terminie 3 miesięcy od dnia prawomocności postanowienia. Na skutek zaskarżenia tego postanowienia stało się ono prawomocne dopiero z chwilą oddalenia apelacji przez Sąd Okręgowy w Kaliszu, co nastąpiło w dniu 17 czerwca 2010 r. Od tej daty biegł dla pozwanej trzymiesięczny termin na wydanie powodowi posiadanej części gospodarstwa rolnego co oznacza, że upływał on ostatecznie w dniu 17 września 2010 r. Równocześnie od 17 czerwca 2010 r. bieżyły terminy płatności kolejnych rat spłaty na rzecz pozwanej K. O., z której pierwszy przypadała na 17 marca 2011 r.

Dowód: postanowienie S.R. w Jarocinie z 16.02.2010 r. k. 34.

W sprawie IC 138/08 Sądu Rejonowego w Jarocinie pozwana K. O. zawarła z A. R. ugodę, na mocy której A. R. zobowiązał się zapłacić pozwanej kwotę 40.000 zł tytułem zachowku po S. Ł. w terminie do dnia 31 maja 2011 r.

Dowód: zeznania świadka A. R. 00:36:24 – 00:41:04 nagrania na płycie k. 134.

Żaden z uczestników postępowania o zniesienie współwłasności nie zastosowała się do postanowień orzeczenia działowego. A. R. nie wykonał obowiązku w zakresie zapłaty I raty spłaty zasądzonej postanowieniem działowym, ani też nie zaspokoił roszczenia pozwanej o zapłatę zachowku. Z kolei pozwana nie opuściła siedliska gospodarstwa, zaś po ponownym zamążpójściu zamieszkiwała w nim razem z mężem W. O. i ich wspólnym dzieckiem.

Dowód: zeznania świadka A. R. 00:36:24 – 00:41:04 nagrania na płycie k. 134,

Dla uniknięcia ewentualnej egzekucji w poszukiwaniu należnej pozwanej spłaty jej udziału w gospodarstwie rolnym oraz roszczenia o zapłatę zachowku po zmarłym S. Ł. A. R. w drodze umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości zawartej w dniu 8 kwietnia 2011 r. i w wykonaniu wcześniej zawartej warunkowej umowy sprzedaży z 28 stycznia 2011 r. sprzedał powódce E. R. za cenę 400.000 zł prawo własności zabudowanego gospodarstwa rolnego o obszarze 13.20.74 ha położonego w S..

Dowód: wypisy ksiąg wieczystych nr (...) Sądu Rejonowego w Jarocinie k. 10 – 33.

Czynność ta została następnie uznana za bezskuteczną w stosunku do pozwanej K. O. prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 2 października 2014 r. w sprawie IC 16/14. Dodatkowo A. R. wyrokiem Sądu Rejonowego w Jarocinie z 29 października 2013 r. w sprawie II K 683/12 został uznany winnym tego, że w celu udaremnienia zaspokojenia K. O. usunął spod zajęcia przedmiotowe gospodarstwo.

Dowód: wyrok S.O. w Kaliszu z 02.10.2014 r. wraz z uzasadnieniem k. 115 – 124, wyrok S.R. w Jarocinie z 29.10.2013 r. wraz z uzasadnieniem k. 204 – 212.

W dniu 1 sierpnia 2011 r. powódka E. R. zawarła z pozwą M. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 150 zł miesięcznie. Pozwana regulowała umówiony czynsz do końca marca 2013 r. Wypowiedzenie umowy najmu przez powódkę nastąpiło w piśmie z 24 marca 2014 r., ze skutkiem od 1 kwietnia 2014 r. Pozwanej zależało na zawarciu umowy najmu, gdyż bez tego nie mogła zawrzeć umowy na dostawę energii elektrycznej.

Dowód: umowa najmu k. 125 – 127, pokwitowania zapłaty czynszu k. 128 – 129, wypowiedzenie umowy najmu k. 130, zeznania powódki 00:29:52 – 00:31:48 nagrania na płycie k. 337, zeznania pozwanej 00:38:03 – 00:41:49 nagrania na płycie k. 337.

Pozwana wraz obecnym mężem doprowadziła do poważnej dewastacji zabudowań poprzez wyprzedawanie wszystkich ruchomych składników wyposażenia obiektów gospodarskich oraz poprzez rozbieranie i sprzedawanie jego metalowych części na złom. Działania dewastacyjne objęły również budynek mieszkalny, który został pozbawiony instalacji elektrycznej i częściowo centralnego ogrzewania. Ogródzenie nieruchomości zostało pozbawione metalowych bram wjazdowych. W budynku mieszkalnym panował nieład i fetor, szamba zostały pozarywane. Całość siedliska sprawia wrażenie ogólnie zaniedbanego. W podwórzu powyrastały dzikie krzewy i wysokie trawy. Powstała też duża hałda zużytych butelek.

Dowód: fotografie utrwalone na płycie DVD k. 112, zeznania świadków: A. R. 00:50:15 – 00:53:03 nagrania na płycie k. 134, W. R. 01:03:21 – 01:19:08 nagrania na płycie k. 134, K. G. 00:05:42 – 00:22:37 nagrania na płycie k. 168, L. M. 00:04:47 – 00:37:10 nagrania na płycie k. 257, zeznania powódki 00:31:48 – 00:37:06 nagrania na płycie k. 337.

Pismem z dnia 13 lipca 2015 r. powódka działając przez swojego pełnomocnika wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 153.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz kwoty 150.000 zł odszkodowania za pogorszenie rzeczy w terminie do 20 lipca 2013 r.

Dowód: pismo powódki z 13.07.2015 r. k. 36.

W dniu 20 kwietnia 2016 r. powódka E. R. sprzedała L. i A. małżonkom M. całość gospodarstwa rolnego położonego w S. za cenę 580.000 zł. Cena nabycia została wpłacona na rachunek depozytowy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jarocinie – J. K..

Dowód: umowa sprzedaży k. 221 – 225, zeznania świadka L. M. k. 00:18:45 – 00:20:16 nagrania na płycie k. 257.

W toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jarocinie – J. K. w sprawie Km 16/16 doszło w dniu 18 kwietnia 2016 r. do wyegzekwowania na rzecz pozwanej K. O. kwoty 313.036,16 zł i jej przekazania na rachunek bankowy pozwanej tytułem całkowitego zaspokojenia jej wierzytelności obejmujących tak zasądzoną spłatę z gospodarstwa rolnego, jak i zachówek po zmarłym S. Ł.. Kwota ta pochodziła z wpłaty L. i A. małżonków M. na poczet ceny nabycia od powódki E. R. gospodarstwa rolnego w S..

Dowód: pismo komornika z 28.04.2016 r. k. 169.

Małżonkowie M. byli zainteresowani nabyciem nieruchomości z uwagi na jej korzystne położenie, umożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej. Po zakupie nieruchomości nabywcy przystąpili do gruntownego remontu obiektów budowlanych, poza chlewnią, która została wyburzona.

Dowód: zeznania świadka L. M. k. 00:04:47 – 00:37:10 nagrania na płycie k. 257.

Wysokość wynagrodzenia należnego powódce z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z pomieszczeń budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości w S. - P. nr (...) wraz z działką gruntową nr (...) o ogólnej powierzchni działki 4,39 ha, w tym pod zabudową 0,20 ha w okresie od 1 kwietnia 2014 r. do 20 kwietnia 2016 r. wynosi łącznie 14.800 zł, przy przyjęciu za podstawę średniego czynszu rynkowego za budynek mieszkalny w wysokości 600 zł miesięcznie.

Wysokość tak ustalonego wynagrodzenia odbiega od wynagrodzenia wyliczonego przez tego samego biegłego na potrzeby postępowania w sprawie z powództwa A. R. przeciwko K. O., toczącego się przed Sądem Rejonowym w Jarocinie w sprawie IC 110/15, a obejmującego okres od 18 września 2010 r. do 7 kwietnia 2011 r. W tamtej sprawie biegły przyjął wyższą stawkę czynszu miesięcznego wynoszącą 1.980 zł. Różnica wzięła się stąd, że w okresie wcześniejszym, którym objęte jest powództwo rozpoznawane przez Sąd Rejonowy w Jarocinie pozwana K. O. korzystała również z zabudowań inwentarsko – gospodarskich. Sytuacja taka nie zachodziła po nabyciu nieruchomości przez powódkę w roku 2011. W konsekwencji nie korzystania przez pozwaną z zabudowań gospodarskich oraz braku rynku na wynajem takich pomieszczeń, jeśli nie służą one gospodarce rolnej, przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie uwzględniono zabudowań gospodarsko – inwentarskich.

Powódka nabyła gospodarstwo rolne w S. za kwotę 400.000 zł. Sprzedała je za kwotę 480.000 zł. Uwzględniając wzrost cen gruntów rolnych w przedziale siedmiu lat tj. od 2009 do 2016 roku o 50%, to przyjąć należało, że teoretycznie od 2011 r. nie nastąpiło zmniejszenie wartości siedliska, ponieważ już w 2011 r. było już w nienajlepszym stanie technicznym i standardzie wykończenia budynku mieszkalnego. Z uwagi na brak bieżącej konserwacji budynku i ogólny bałagan panujący na terenie nieruchomości, wpływający na ogólny jej wizerunek i w pewnym sensie na wartość nieruchomości, zmniejszenie wartości nieruchomości przy wykorzystaniu czynnika eksperckiego w wysokości 10 % wynosi 10.500 zł.

Dowód: opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości I. S.k. 275 – 288, kopia opinii biegłej I. S. sporządzona na użytek postępowania w sprawie IC 1010/15 S.R. w Jarocinie k. 310 – 318, ustane wyjaśnienia biegłej I. S. 00:05:35 – 00:26:03 nagrania na płycie k. 337.

Z wyegzekwowanej kwoty powódka kupiła mieszkanie, którego formalnym właścicielem jest jej małoletni syn, a reszta w kwocie około 90.000 zł znajduje się na rachunku bankowym małoletniego.

Dowód: zeznania pozwanej 00:50:28 – 00:52:54 nagrania na płycie k. 337.

Istotna część poczynionych ustaleń faktycznych wynikała z treści prawomocnych orzeczeń zapadłych jeszcze przed wszczęciem niniejszego procesu. Rozstrzygnięciami tymi Sąd Okręgowy był w niniejszej sprawie związany z mocy art. 11 k.p.c., gdy chodzi o ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego A. R. za przestępstwo usunięcia spod zajęcia gospodarstwa rolnego w celu uniemożliwienia zaspokojenia wierzytelności pozwanej o spłatę z gospodarstwa rolnego i o zapłatę zachowku i z mocy art. 365 § 1 k.p.c., gdy chodzi o prawomocność materialną postanowienia o podziale majątku wspólnego pozwanej i jej zmarłego męża oraz zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego położonego w S., jak również wyroku uznającego za bezskuteczną w stosunku do powódki umowy sprzedaży gospodarstwa zawartej przez A. R. z powódką E. R..

Istotne elementy stanu faktycznego sprawy zostały też ustalone w oparciu przedłożone do akt umowy w tym umowy sprzedaży i umowę najmu.

Fakt korzystania przez pozwaną z części gospodarstwa rolnego w okresie od 8 kwietnia 2011 r. do 20 kwietnia 2016 r. jak i charakter jej posiadania pozostawały również poza sporem.

Zasadniczy spór sprowadzał się do okoliczności związanych z zarzucaną pozwanej dewastacją nieruchomości. W tym zakresie Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, że do takiej dewastacji nie doszło względnie, że pozwana w niej nie uczestniczyła. Zeznania świadków A. R., W. R., K. G. i L. M., a także zebrany materiał fotograficzny tym twierdzeniom przeczy. Poza tym stwierdzić należy, że poza pozwaną i członkami jej rodziny nikt inny nie miał dostępu do spornej nieruchomości i nie sposób przypisać działań dewastacyjnych innym bliżej nieokreślonym osobom.

Co do zarzutów powódki do opinii biegłej I. S., odnośnie różnicy w określeniu stawki czynszu, jako podstawy obliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania i opinii sporządzonej na użytek toczącego się równoległe postępowania przed Sądem Rejonowym w Jarocinie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej samej nieruchomości w innym okresie, to zarzuty te zostały w ocenie Sądu skutecznie odparte przez biegłą w trakcie jej ustnego wysłuchania. Biegła wyjaśniła bowiem, że w obu okresach występował inny zakres korzystania z nieruchomości przez pozwaną, szerszy w okresie, gdy właścicielem nieruchomości był poprzednik prawny powódki – A. R..

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia Sąd zważył co następuje:

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. W myśl tych przepisów 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.

W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia powszechnie aprobowane jest stanowisko, że właściwą jest kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Konkretniej ujmując wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierzawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zasadniczo chodzi tutaj o stosowanie średniej stawki rynkowej.

W przedmiotowej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu, że w okresie objętym powództwem pozwana była w posiadaniu nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami inwentarsko – gospodarskimi, przy czym w okresie od 1 sierpnia 2011 r. do 31 marca 2014 r. pozwana zajmowała sporny budynek na podstawie zawartej z powódką umowy najmu mieszkania. Łączący strony w tym okresie węzeł obligacyjny wyłączał roszczenie powódki o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, skoro posiadanie pozwanej w tym okresie opierało się na prawie. Po ujawnieniu tej okoliczności przez pozwaną, powódka zmieniła żądanie pozwu w ten sposób, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ograniczyła do okresu od 1 kwietnia 2014 r. do 20 kwietnia 2016 r. Za okres obowiązywania umowy najmu zażądała natomiast zapłaty umówionego

czynszu w zakresie, w jaki nie został on zapłacony. Z przedłożonych pokwitowań zapłaty czynszu wynikało, że pozwana zalega powódce z zapłatą czynszu za okres od kwietnia 2013 r. do marca 2014 r., a więc za 12 miesięcy. Uwzględniając umówioną wysokość czynszu wynoszącą 150 zł na miesiąc, całość roszczenia powódki w kwocie 1.800 była uzasadniona i została zasądzona w punkcie I.1 sentencji wyroku i to łącznie z dochodzonymi odsetkami liczonymi od 1 kwietnia 2014 r. to jest zakończenia stosunku najmu.

W odniesieniu do następnego okresu to jest od 1 kwietnia 2014 r. do 20 kwietnia 2016 r. aktualizowało się roszczenie powódki o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwana w tym okresie władała nieruchomością w zakresie odpadającym prawu własności, ale ze świadomością że prawo to jej nie przysługuje, gdyż właścicielem gospodarstwa jest powódka. Świadomość utraty prawa własności do zajmowanej nieruchomości wynikała z faktu, że pozwana była uczestnikiem postępowania o zniesienie współwłasności, w wyniku którego zapadło postanowienie o przyznaniu własności całego gospodarstwa A. R.. Pozwana pozostawała zatem posiadaczem w złej wierze, gdyż wiedziała, że nie przysługuje jej prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. To zaś uzasadniało roszczenie powódki realizowane po myśli art. 225 k.c. Wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 kwietnia 2014 r. do 20 kwietnia 2016 r. Sąd ustalił wykorzystując wyniki dowodu z opinii biegłego i wskazaną w tej opinii kwotę 14.800 zł, którą zasądził w punkcie I.2 sentencji wyroku (jako element większej kwoty 25.300 zł obejmującej kolejne roszczenie) wraz z odsetkami dochodzonymi w pozwie, a liczonymi od upływu terminu do spełnienia świadczenia wyznaczonego wezwaniem do zapłaty.

Uwzględniając powództwo w tej części Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, że roszczenie powódki za wskazany okres pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Argument strony pozwanej co do braku należytej harmonizacji, w postanowieniu o zniesieniu współwłasności, terminu wydania nieruchomości przez pozwaną i terminu zapłaty na jej rzecz pierwszej raty spłaty z gospodarstwa byłby aktualny w sytuacji, w której pozwana do chwili wyrokowania w niniejszej sprawie nie byłaby zaspokojona w swoich wierzytelnościach o spłatę z gospodarstwa i o zachówek po zmarłym mężu. Istotnie bowiem trudno było wymagać od pozwanej usunięcia się z gospodarstwa na trzy miesiące przed terminem płatności pierwszej raty w kwocie 50.600 złotych. Jak wynika jednak z niespornych okoliczności sprawy, pozwana uzyskała już pełną spłatę z obu tytułów w kwocie przekraczającej 300.000 zł. Równocześnie podjęła działania zmierzające do uniemożliwienia powódce zaspokojenia jej wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i w tym celu z uzyskanych środków zakupiła mieszkanie na swojego małoletniego syna, a resztę wpłaciła na jego rachunek bankowy. Korzystając zaś z nieruchomości podejmowała działania dewastacyjne. Okoliczności te nakazały przyjąć Sądowi, że pozwana w relacjach z powódką sama postępowała w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, a tym samym nie może korzystać z dobrodziejstwa przewidzianego art. 5 k.c.

Odrębnym roszczeniem zgłoszonym przez powódkę w ramach niniejszego procesu było żądanie zasądzenia kwot 160.000 zł tytułem naprawienia szkody z powodu pogorszenia rzeczy. W warunkach określonych normą art. 224 § 2 i art. 225 k.c. posiadacz w złej wierze odpowiada za skutek w postaci zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego (art. 225 zd. 2 in fine k.c.). Granicą odpowiedzialności jest zaś wartość rzeczy.

W realiach rozpoznawanej sprawy istotną pozostaje okoliczność, że powódka nabyła gospodarstwo w S. za kwotę 400.000 zł, a zbyła za kwotę 580.000 zł. Oceniając rzecz pobieżnie można by wnioskować o braku jakiegokolwiek szkody. Jak wynika jednak z opinii biegłej I. S. uzyskany wzrost wartości gospodarstwa był spowodowany wzrostem cen nieruchomości rolnych na przestrzeni ostatnich kilku lat. Stan techniczny zabudowań był dla nabywców M. okolicznością mniej istotną, gdyż nabywając gospodarstwo kierowali się przede wszystkim atrakcyjnością jego położenia i własnymi planami inwestycyjnymi. W ich ramach był też gruntowny remont zabudowań dostosowujący je do własnych potrzeb. Zakres wykonanych przez nich prac remontowych wkraczałby dalece w stan budynków niezależnie od ich stanu w dniu zakupu. Powyższe okoliczności nie niweczą jednak w całości omawianego tu roszczenia powódki. Z zeznań świadka M. wynikało bowiem, że gdyby stan budynków był lepszy, to istniałaby możliwość uzyskania przez powódkę nieco wyższej ceny. Uwzględniając okoliczność, że precyzyjne ustalenie zakresu w jakim doszło do pogorszenia stanu zabudowań i ogólnie całego siedliska nie było możliwe, Sąd poprzestał na ustaleniu wysokości

odszkodowania w zaproponowanej przez biegłą kwocie 10.500 zł stanowiącej wynik użycia przez nią czynnika eksperckiego w wysokości stanowiącego 10% wartości całej nieruchomości. Kwotę tą zasądzono w punkcie I.2 (jako składnik większej kwoty uwzględniającej roszczenie o zapłatę zaległego czynszu).

W pozostałym zakresie żądania pozwu podlegały oddaleniu jako nieuzasadnione o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku.

Dokonując rozliczenia kosztów procesu Sąd zastosował wynikającą z art. 100 k.p.c. zasadę stosunkowego ich rozdzielenia, uwzględniającego stopień wygrania sprawy. Powódka wygrała sprawę w niespełna 9% zatem obciążały ją koszty procesu stron w wysokości 91 %. Powódka korzystała w procesie z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Wysokość należnego mu wynagrodzenia to kwota 7.217 zł. Pozwana K. O. korzystała w procesie z pomocy prawnej adwokata ustanowionego z urzędu. Wysokość jego wynagrodzenia brutto wynosiła 8.856 zł. Łączne koszty zastępstwa procesowego stron zamykały się zatem kwotą 16.073 zł z czego na pozwaną przypadало 91% tej kwoty to jest 14.626 zł. Ponieważ powódka opłaciła samodzielnie swojego pełnomocnika, to na rzecz pełnomocnika strony pozwanej ma obowiązek zapłacić 7.409 zł (14.626 – 7.217). Taką też kwotę zasądzono od powódki na rzecz pełnomocnika strony pozwanej w punkcie III sentencji wyroku. Pozostałą część wynagrodzenia należną pełnomocnikowi pozwanej z tytułu niepłaconych kosztów pomocy prawnej zasądzono od Skarbu Państwa w punkcie IV wyroku.

Powódka korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych ponad kwotę 5.000 zł., a pozwana korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych w całości. Zwolnienie to zostało przez Sąd utrzymane w punkcie V wyroku.

SSO Piotr Szymankiewicz