

**Sygn. akt I C 2818/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 20 listopada 2020r.**

**Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym**, w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Włodarek

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 października 2020r. w K.

sprawy z powództwa **M. H.**

przeciwko pozwanym **H. M. i J. M. (1)**

o zapłatę i o nakazanie

1. zasądza od pozwanej H. M. na rzecz powódki M. H. kwotę 3.566,70zł (trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt sześć złotych 70/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 października 2015r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanej J. M. (1) na rzecz powódki M. H. kwotę 3.566,70zł (trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt sześć złotych 70/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 października 2015r. do dnia zapłaty,
3. umarza postępowanie w części, tj:
  - a. co do żądania wydania nieruchomości,
  - b. co do kwoty 5.000,00zł (pięć tysięcy złotych 00/100),
4. oddala powództwo w pozostałej części,
5. koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego wzajemnie znosi pomiędzy stronami.

**Sygn. akt I C 2818/18**

## UZASADNIENIE

W dniu 23 października 2015r. powódki M. H. i Z. H. skierowały do tut. Sądu w stosunku do pozwanego M. M. żądania wydania przez pozwanego powódkom nieruchomości zabudowanej składającej się z pomieszczeń o pow. 221m<sup>2</sup> wraz z przyległym terenem o pow. 100m<sup>2</sup> położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w K. (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powódek kwoty 23.300zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, i tak kwoty 5.000zł tytułem naprawienia szkody z uwagi na zdewastowanie nieruchomości przez pozwanego i kwoty 18.300zł tytułem zaległego czynszu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, a ponadto zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódki podniosły, iż posiadały zawartą z pozwanym umowę najmu w/w nieruchomości, że pozwany w sposób nieregularny dokonywał zapłaty obciążających go z tego tytułu należności, a po zakończeniu stosunku obligacyjnego posiadał nieruchomość pozwanych bez tytułu prawnego, za co należne jest powódkom

odszkodowanie. Ponadto powódki wskazały, iż pozwany używając nieruchomości doprowadził do jej nadmiernego zużycia, co uzasadnia żądanie odszkodowania.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. M. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódek na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 19 lutego 2016r. pozwany uznał powództwo w części, tj. co do kwoty 3.325,00zł, natomiast w pismach procesowych z dnia 28 grudnia 2017r., 16 października 2018r., 4 marca 2020r., 24 czerwca 2020r. – do kwoty 4.325,00zł.

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2016r. Sąd Rejonowy w K. (...) w sprawie o sygn. akt I C 2331/15 zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na śmierć pozwanego M. M., które zostało podjęte postanowieniem tego Sądu z dnia 25 sierpnia 2017r.

Powódki w piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2015r. cofnęły powództwo o wydanie nieruchomości, natomiast na rozprawie w dniu 13 grudnia 2017r. cofnęły powództwo w zakresie odszkodowania za uszkodzenie bądź zniszczenie rzeczy wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2018r. Sąd Rejonowy w K. (...) w sprawie o sygn. akt I C 2849/17 zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na śmierć powódki Z. H., które zostało podjęte postanowieniem tego Sądu z dnia 12 lipca 2018r.

### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.***

Powódki Z. H. i M. H. były w udziałach wynoszących po 1/2 części współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0.0997ha położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w K. (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W dniu 1 stycznia 2014r. pomiędzy powódką Z. H. a pozwanym M. M. doszło do zawarcia umowy najmu w/w nieruchomości. Przedmiotem najmu było pomieszczenie o pow. 231m<sup>2</sup> wraz z przyległym terenem o pow. 100m<sup>2</sup>. Był to kolejny kontrakt pomiędzy w/w, którego przedmiotem była opisana wyżej nieruchomość.

Pozwany wykorzystywał przedmiotową nieruchomość do prowadzenia działalności gospodarczej, którą zakończył w miesiącu wrzesień 2015r.

Strony w ramach istniejącego kontraktu uzgodniły elementy przedmiotowo i podmiotowe istotne oraz w sposób jednoznaczny i indywidualny określiły prawa i obowiązki podmiotów zobowiązania.

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2014r.

Wysokość czynszu najmu oznaczono na kwotę 1.900,00zł, płatnego do dnia 10 – ego każdego miesiąca. Pozwany poza należnością czynszową był również zobowiązany do pokrywania świadczeń dodatkowych w postaci podatku od nieruchomości, ubezpieczenia, opłat za energię i wodę.

Podatek od nieruchomości został ustalony pomiędzy stronami na kwotę 4.900,00zł rocznie.

(umowa najmu k. 5-6, 52-59, 246-247, 252-253, odpis KW k. 10, zdjęcia k. 14-16, oświadczenie k. 64, potwierdzenia transakcji bankowych i gotówkowych k. 47-63, 84-104, zeznania świadka W. K. k. 66v 00:12:10-00:30:34, zeznania świadka A. K. 00:3:34-00:39:46, zeznania świadka R. F. k. 111v 00:10:01-00:20:17, zeznania świadka A. P. k. 113-113v)

Do zakończenia trwania kontraktu doszło w dniu 31 grudnia 2014r.

Od dnia 1 stycznia 2015r. do końca miesiąca października 2015r. pozwany posiadał nieruchomość powódek bez tytułu prawnego.

(przesłuchanie powódki C. W. k. 265v 00:17:37-00:23:50, k. 404v 00:07:45-00:14:07, przesłuchanie powoda D. W. k. 265v 00:23:50-00:30:37, k. 404v 00:19:04-00:25:35, przesłuchanie powódki K. K. k. 265v 00:30:37-00:32:07, k. 404v 00:14:07-00:19:04, przesłuchanie powoda Ł. W. k. 265v 00:32:07-00:33:28, k. 404-v 00:25:35-00:28:35, przesłuchanie powoda B. W. k. 265v 00:33:28-00:34:52, przesłuchanie pozwanego K. R. k. 265v 00:34:52-00:49:09, k. 404v 00:28:53-00:46:10)

Pozwany posiadał w stosunku do powódek zaległości z tytułu bieżących płatności z tytułu najmu, a ponadto z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Za rok 2013r. była to kwota 26.075,00zł – z tytułu czynszu kwota 20.900,00zł (1.900,00zł x 11), podatku od nieruchomości kwota 4.900,00zł, opłat za wodę kwota 275,00zł (25,00zł x 11). Za rok 2014r. była to kwota 28.000,00zł – z tytułu czynszu kwota 22.800,00zł (1.900,00zł x 12), podatku od nieruchomości kwota 4.900,00zł, opłat za wodę kwota 300,00zł (25,00zł x 12). Za rok 2015r. była to łącznie kwota 23.333,40zł – z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości kwota 19.000,00zł (1.900,00zł x 10), podatku od nieruchomości kwota 4.083,40zł (za 10 miesięcy z kwoty podatku rocznego wynoszącego 4.900,00zł), opłat za wodę 250,00zł (25,00zł x 10).

Łącznie do zapłaty z tytułu czynszu najmu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz należności dodatkowych na rzecz powódek przez pozwanego za czas 2013 – 2015r. pozostawała kwota 77.408,40zł.

W okresie od 2013r. do 2015r. pozwany przekazał na rzecz powódek przez przelewy bankowe i do rąk A. P. łącznie kwotę pieniężną w wysokości 70.275,00zł, i tak:

- w dniu 18 lutego 2013r. – 1.900,00zł,
- w dniu 18 marca 2013r. – 3.175,00zł,
- w dniu 15 kwietnia 2013r. – 1.900,00zł,
- w dniu 15 maja 2013r. – 3.175,00zł,
- w dniu 17 czerwca 2013r. – 1.900,00zł,
- w dniu 15 lipca 2013r. – 1.950,00zł,
- w dniu 19 sierpnia 2013r. – 3.125,00zł,
- w dniu 6 września 2013r. – 1.000,00zł,
- w dniu 16 września 2013r. – 1.950,00zł,
- w dniu 18 października 2013r. – 1.225,00zł,
- w dniu 6 listopada 2013r. – 1.200,00zł,
- w dniu 4 stycznia 2014r. – 1.000,00zł,
- w dniu 5 maja 2014r. – 2.200,00zł,
- w dniu 29 maja 2014r. – 2.475,00zł,
- w dniu 30 czerwca 2014r. – 1.200,00zł,
- w dniu 31 lipca 2014r. – 3.000,00zł,
- w dniu 10 sierpnia 2014r. – 5.000,00zł,

- w dniu 16 sierpnia 2014r. – 1.000,00zł,
- w dniu 5 września 2014r. – 6.000,00zł,
- w dniu 15 września 2014r. – 1.000,00zł,
- w dniu 22 września 2014r. – 1.000,00zł,
- w dniu 1 października 2014r. – 1.000,00zł,
- w dniu 12 października 2014r. – 2.000,00zł,
- w dniu 27 października 2014r. – 1.000,00zł,
- w dniu 12 listopada 2014r. – 1.500,00zł,
- w dniu 11 grudnia 2014r. – 3.000,00zł,
- w dniu 28 grudnia 2014r. – 500,00zł,
- w dniu 19 stycznia 2015r. – 500,00zł,
- w dniu 26 stycznia 2015r. – 1.000,00zł,
- w dniu 18 lutego 2015r. – 1.000,00zł,
- w dniu 5 marca 2015r. – 800,00zł,
- w dniu 29 maja 2015r. – 3.000,00zł,
- w dniu 5 czerwca 2015r. – 2.000,00zł,
- w dniu 26 czerwca 2015r. – 2.000,00zł,
- w dniu 10 lipca 2015r. – 2.000,00zł,
- w dniu 25 sierpnia 2015r. – 1.500,00zł,
- w dniu 8 listopada 2015r. – 300,00zł,
- w dniu 28 listopada 2015r. – 300,00zł,
- w dniu 26 grudnia 2015r. – 300,00zł,
- w dniu 31 stycznia 2016r. – 200,00zł.

Różnica pomiędzy kwotą należną na rzecz powódek, a dokonanymi przez pozwanego wpłatami wynosi kwotę 7.133,40zł (77.408,40zł – 72.275,00zł).

Wartość wpłat pozwanego nie była kwestionowana przez stronę powodową.

(potwierdzenia transakcji bankowych i gotówkowych k. 47-63, 84-104, zeznania świadka W. K. k. 66v 00:12:10-00:30:34, zeznania świadka A. K. 00:3:34-00:39:46, zeznania świadka A. P. k. 113-113v, zdjęcie k. 241, przesłuchanie pozwanej J. M. (1) k. 243-244)

Naliczony przez organ podatkowy – Prezydenta Miasta K. podatek od nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) obejmujący budynek mieszkalny, grunty zw. z działalnością gospodarczą, pozostałe budynki pow. 2,2m wys., pozostałe

budynki z dział. gosp. pow. 2,2m, pozostałe grunty wyniósł łącznie za 2013r. – 6.461,00zł, za 2014r. – 6.528,00zł i za 2015r. – 6.528,00zł.

(zaświadczenie k. 147-148)

Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2017r. Sąd Rejonowy w K. (...) w sprawie o sygn. akt I Ns 23202/16 stwierdził, iż spadek po pozwanym M. M., na podstawie ustawy nabyły żona H. M. i córka J. M. (2) w 1/2 części każda z nich.

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2019r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I Ns 724/18 stwierdził, że spadek po powódce Z. H. na podstawie testamentu własnoręcznego nabyła M. H. w całości.

( postanowienie I Ns 2302/16 k. 127, z akt SR w Kaliszu I Ns 2302/16 postanowienie k. 18, z akt SR w K. (...) I Ns 724/18 postanowienie k. 60)

Za wiarygodne należało uznać zaliczone w poczet materiału dowodowego dokumenty zgromadzone w postępowaniu albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione organy w ramach przysługujących im kompetencji, w sposób rzetelny i fachowy. Ich prawdziwość i autentyczność nie wzbudziła w ocenie Sądu wątpliwości.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje.***

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Powódki oraz pozwanego wiązała ważna i skuteczna umowa najmu w rozumieniu art. 659 i n. kc.

Kontrakt został zawarty w formie pisemnej i miał charakter terminowy.

Najem jest tego rodzaju stosunkiem zobowiązaniowym, mocą którego jedna jej strona udostępnia korzystanie z jej rzeczy drugiej stronie, przy czym konieczną cechą najmu jest jego odpłatność.

W wyniku umowy najmu najemca staje się posiadaczem zależnym rzeczy oddanej mu przez wynajmującego. Jego posiadanie wyraża się faktycznym władztwem nad rzeczą oraz wolą sprawowania władztwa dla siebie w ramach stosunku zależności wynikającego z umowy (art. 336 kc in fine).

Przez wynagrodzenie za używanie rzeczy należy rozumieć nie tylko uiszczenie opłaty za efektywne korzystanie z nieruchomości, lecz także pokrywanie wszelkich wydatków i ciężarów, do których zaliczyć trzeba między innymi podatki i daniny publiczne. Podatki i inne daniny publiczne są elementem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (por. art. 659 § 2 kc, art. 669 § 1 kc).

Strony w ramach istniejącego kontraktu uzgodniły elementy przedmiotowo i podmiotowo istotne oraz w sposób jednoznaczny i indywidualny określiły prawa i obowiązki podmiotów zobowiązania.

Powódki w sposób właściwy przekazały pozwanemu przedmiot najmu, natomiast pozwany w sposób nienależyty wykonał zobowiązanie zachowując się wbrew treści umowy poprzez zaniechanie kontynuowania uiszczenia należności czynszowych i dodatkowych obciążeń wynikających z istniejącego stosunku obligacyjnego. Zaniechanie pozwanego było zawinione albowiem po jego stronie nie ujawniły się żadne okoliczności ekskulpacyjne i egzoneracyjne.

Powyższe spowodowało odpowiedzialność kontraktową po stronie pozwanego i obowiązek naprawienia powstałej z tego tytułu szkody. Uchybienia obowiązkowi pozwanego, który nie spełnił świadczenia spowodowało zasadność zachowania wierzyciela polegającego poszukiwaniu ochrony prawnej w postępowaniu przed sądem i na przymusowej realizacji świadczenia (por. art. 471 kc).

Szkoda powódek obejmuje zarówno nieuiszczone przez pozwanego umówione należności czynszowe, ale również należności uboczne związane z powstaniem zwłoki po stronie pozwanego oraz z koniecznością przymusowego dochodzenia zwrotu świadczenia.

Stosownie do treści art. 353 § 1 kc, podstawowym obowiązkiem dłużnika jest spełnienie świadczenia. Prowadzi ono do zaspokojenia interesu wierzyciela, wskutek czego zobowiązanie wygasa.

Artykuł 354 kc określa obowiązki dłużnika w ten sposób, że oprócz treści zobowiązania rozumianej jako nakazy wyrażone w czynności prawnej stanowiącej źródło zobowiązania oraz odnoszących się do tego zobowiązania normach prawnych jego zachowanie powinno odpowiadać trzem dalszym wzorcom postępowania - celowi społeczno-gospodarczemu, zasadom współżycia społecznego, a także ewentualnie ustalonym zwyczajom, natomiast art. 355 kc określa sposób, w jaki dłużnik powinien wykonywać zobowiązanie i w tym znaczeniu stanowi swoistą kontynuację uregulowań zawartych w art. 354 kc i jednocześnie przepis ten definiuje pojęcie należytej staranności oraz ustanawia obowiązek dokładania owej staranności.

Niedostosowanie się przez dłużnika do opisanych wyżej wymagań sprawia, że dojdzie do nienależytego wykonania zobowiązania lub niewykonania całkowitego (art. 471 kc). Każda bowiem rozbieżność pomiędzy prawidłowym spełnieniem świadczenia a rzeczywistym zachowaniem się dłużnika rodzi odpowiedzialność kontraktową. Nienależyte wykonanie zobowiązania ma bowiem miejsce wtedy, gdy zachowanie dłużnika zmierzało do spełnienia świadczenia, jednak osiągnięty przez niego wynik nie spełnia wymogów świadczenia, do którego dłużnik był zobowiązany. Wskazać jednak należy, że dłużnik zawsze, bez względu na rodzaj winy, odpowiada wobec wierzyciela za uchybienia obowiązkowi dołożenia należytej staranności (art. 355 kc).

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność. Jest ono dochodzone w oparciu o regulacje określone w 225 i 224 § 2 w zw. z art. 230 kc.

Właściciel nieruchomości może żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez względu na to, czy nie korzystając z nieruchomości lub będąc ograniczony w możliwości korzystania poniósł jakąkolwiek szkodę i niezależnie od tego, czy posiadacz nieruchomości odniósł z tego korzyść.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest świadczeniem okresowym. Podlega 10 letniemu przedawnieniu. Należy się za cały określony czasokres. Nie można żądać takiego wynagrodzenia na przyszłość. Można go dochodzić tylko za miniony czas bezumownego korzystania, a okresy miesięczne, kwartalne czy roczne są stosowane wyłącznie do obliczenia wysokości tego wynagrodzenia.

Właściciel nieruchomości obowiązany jest wykazać złą wiarę jej posiadacza, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary (art. 7 i 224 kc). Dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności) w wyjaśnieniu przysługujących mu praw.

Adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 kc, powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku.

Wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania z nieruchomości powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku - z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości - a następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela.

Z punktu widzenia roszczeń, o jakich mowa w art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc znaczenie na jakim obszarze, na skutek bezumownego korzystania z nieruchomości, ograniczone zostają prawa właściciela nieruchomości do korzystania z niej z wyłączeniem innych podmiotów i w sposób zgodny z jej gospodarczym przeznaczeniem.

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania jest świadczeniem pieniężnym nieterminowym. Tym samym, w świetle art. 455 kc, staje się ono wymagalne od wezwania dłużnika do jego spełnienia. Właściciel nieruchomości może natomiast żądać odsetek za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia przewidzianego w art. 225 w związku z art. 224 § 2 kc odrębnie za poszczególne okresy bezumownego korzystania z nieruchomości, jeżeli różne są terminy wymagalności tego wynagrodzenia. (por. uchwała SN z dnia 24 lipca 2013r. w sprawie o sygn. akt III CZP 36/13, opubl. (...) (...), uchwała SN z dnia 8 września 2011r. w sprawie o sygn. akt III CZP 43/11, opubl. O. (...) (...), uchwała SN z dnia 17 czerwca 2005r. w sprawie o sygn. akt III CZP 29/05, opubl. O. (...) (...), wyrok SN z dnia 7 sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 366/14, opubl. Biul.SAKa (...), wyrok s.apel. w P. (...) z dnia 23 kwietnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 216/14, opubl. L. (...) nr (...), wyrok s.apel. w L. (...) z dnia 11 grudnia 2013r. w sprawie o sygn. akt I ACa 535/13, opubl. L. (...) nr (...), wyrok s.apel. w B. (...) z dnia 26 października 2012r. w sprawie o sygn. akt I ACa 107/12, opubl. L. (...) nr(...), wyrok SN z dnia 4 lipca 2012r. w sprawie o sygn. akt I CSK 669/11, opubl. O. (...) (...), wyrok SN z dnia 24 maja 2005r. w sprawie o sygn. akt V CK 48/05, opubl. L. (...) nr (...)).

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 232 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc).

Dobór dowodów należy do strony, to ona powinna wskazywać wyłącznie takie, które są dopuszczalne i wiarygodne. Rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia spraw.

Przepis prawa materialnego – art. 6 kc określa na czyje ryzyko idzie nieudowodnienie określonego faktu. Z kolei art. 232 kpc stanowi procesowe narzędzie za pomocą, którego strony mogą osiągnąć skutek w postaci udowodnienia dla nich korzystnych faktów istotnych z punktu widzenia dochodzonego roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym. Art. 6 kc zawiera normę decyzyjną, pozwalającą ocenić wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Obowiązkiem powoda było przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 kpc) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 kpc i art. 6 kc), czemu w części nie sprostał. Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc., art. 3 kpc, art. 6 kc). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskabyła aktywnym działaniem (por. wyrok s.apel w B. z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl. L. (...) nr (...)).

W szczególności strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, iż odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości po zakończeniu umowy najmu do daty jej zwrotu przez pozwanego powódkom wynosiła 2.200,00zł miesięcznie powiększone o należności podatkowe i z tytułu opłat za wodę. Powódki w tym zakresie nie zaofiarowały żadnego dowodu, w tym nie wniosowały o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, co powoduje, że ich twierdzenia w tym zakresie są nieuzasadnione i nie znajdują potwierdzenia w faktach (por. art. 6 kc i art. 232 kpc).

Wysokość roszczenia o wynagrodzenie zależy od dwóch okoliczności: po pierwsze od tego, jak długo trwa okres nieuprawnionego posiadania rzeczą przez posiadacza w złej wierze lub posiadacza w dobrej wierze, od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego oraz od stawek rynkowych należnych za korzystanie z rzeczy w danych okresach przyjętych do rozliczenia, „gdyby posiadanie opierało się na prawie” – por. wyr. SN z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75, L., wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, L.; wyr. SA w B. (...) z dnia 7 sierpnia 2013 r., I ACa 301/13, L.. W sytuacji, w której nie ma możliwości odwołania się do istniejących stawek rynkowych, przy

ustalaniu wysokości wynagrodzenia można skorzystać z art. 322 KPC – por. wyr. SN z dnia 6 października 2006r., V CSK 192/06, L., wyr. SN z dnia 11 lutego 2010r. I CSK 312/09, L..

Ponadto powód nie wykazał, iż pozwany był obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości w wysokości rocznej ustalonej przez organ podatkowy – Prezydenta Miasta K., tj. za rok 2013 – 6.461,00zł, za rok 2014 – 6.528,00zł i za rok 2015 – 6.528,00zł albowiem mając na względzie dokumentarny materiał dowodowy, w szczególności dowody wpłat i potwierdzenia transakcji bankowych, które nie były kwestionowane przez stronę powodową, pozwany przekazywał rocznie w latach 2013 – 2015 z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz powódek kwoty po 4.900,00zł.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż przy uwzględnieniu okoliczności braku regularnej płatności czynszu najmu przez pozwanego na rzecz powódek, a także czasowego posiadania przez pozwanego nieruchomości powódek bez tytułu prawnego, przy przyjęciu, że adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, to pozwany posiadał w stosunku do powódek zaległości z tytułu bieżących płatności za najem, a ponadto z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości: za rok 2013r. – 26.075,00zł, za rok 2014r. – 28.000,00zł i za rok 2015r. – 23.333,40zł.

Łącznie do zapłaty z tytułu czynszu najmu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz należności dodatkowych na rzecz powódek przez pozwanego za czas 2013 – 2015r. pozostawała kwota 77.408,40zł.

W okresie od 2013r. do 2015r. pozwany przekazał na rzecz powódek łącznie kwotę pieniężną w wysokości 70.275,00zł

Różnica pomiędzy kwotą należną na rzecz powódek, a dokonanymi przez pozwanego wpłatami wynosi kwotę 7.133,40zł.

Odpowiedzialność spadkobiercy za nabyte przez niego w wyniku dziedziczenia długi spadkowe istnieje jedynie w zakresie, w jakim długi te istniały w dniu śmierci spadkodawcy. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma charakter pieniężny i ta właściwość przedmiotu świadczenia decyduje o jego podzielności – por. art. post. SN z dnia 2 lipca 2015r., V CZ 39/15, opubl. L..

O roszczeniu ubocznym orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 i 2 kc oraz o znowelizowaną na podstawie art. 2 pkt 1 lit. a i art. 2 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 9 października 2015r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015.1830) treść art. 481 § 1 i 2 - 2<sup>4</sup> kc.

O umorzeniu postępowania w części orzeczono na podstawie art. 355 kpc.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 kpc.

Przepis art. 100 kpc traktuje o kompensacie kosztów procesu, która umożliwia sprawiedliwe ich rozłożenie pomiędzy stronami, jeżeli żądania lub obrona uwzględnione zostały jedynie częściowo. Sąd uwzględnił przy tym wynik sprawy oraz rozmiar wszystkich wydatków poniesionych przez strony na pokrycie kosztów postępowania, a także dokonał porównania rozmiaru ostatecznie uwzględnionego żądania z całym dochodzonym roszczeniem – por. postan. SN z dnia 11 września 2013r., III CZ 37/13, L., postan. SN z dnia 28 lutego 2013r. III CZ 27/12, L., postan. SN z dnia 21 listopada 2012r. V CZ 52/12, L..

\_\_\_\_\_

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.