

Sygn. akt I C 759/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: Asesor sądowy Magdalena Józwiak

Protokolant: staż. Jarosław Ciski

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko Miastu Ł.

o wydanie nieruchomości oraz o zapłatę

1. nakazuje pozwanemu Miastu Ł. wydanie powodom (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), przekazanie wszystkich kompletów kluczy zarówno do budynku posadowionego na opisanej wyżej nieruchomości, jak i do poszczególnych lokali w nim usytuowanych, jakie są w posiadaniu Zarządu Lokali Miejskich oraz wydanie wszelkiej dokumentacji związanej z oraz dotyczącej opisanej powyżej nieruchomości, jaka jest w posiadaniu Zarządu Lokali Miejskich;
2. zasądza od pozwanego Miasta Ł. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 12 731,89 zł (dwanaście tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 marca 2019 roku do dnia zapłaty;
3. zasądza od pozwanego Miasta Ł. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 6 365,94 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 marca 2019 roku do dnia zapłaty;
4. zasądza od pozwanego Miasta Ł. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 2 558,50 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt osiem złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. zasądza od pozwanego Miasta Ł. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 2 558,50 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt osiem złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. nakazuje pobrać od pozwanego Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 759/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2019 roku (data prezentaty) (...) Sp. z o.o. w Ł. oraz (...) Sp. z o.o. w Ł. – reprezentowane przez radcę prawnego – wniosły o nakazanie pozwanemu Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł. wydania powodom zabudowanej nieruchomości położonej przy ul (...) w Ł., poprzez przekazanie wszystkich kompletów kluczy do budynku i znajdujących się w nim lokali oraz wydanie wszelkiej dokumentacji związanej z przedmiotową nieruchomością. W uzasadnieniu wskazano, że powodowie nabyli prawo własności przedmiotowej nieruchomości od jej poprzednich właściciela z dniem 6 marca 2019 roku. (...) sp. z o.o. w Ł. jest właścicielem w 2/3, a (...) sp. z o.o. w Ł. – w 1/3 udziału. Faktyczne władztwo nad nieruchomością sprawuje Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich. W posadowionym na gruncie budynku znajduje się 14 lokali mieszkalnych wynajmowanych przez pozwanego. Pozwany w całości pobiera pożytki z nieruchomości. Mimo wezwań ze strony powodowej odmawia także wydania nieruchomości. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów, proporcjonalnie do udziałów im przysługujących w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, kwoty wynikające z przedłożonego przez pozwanego sprawozdania z wykonywanego zarządu, za okres od dnia 6 marca 2019 roku do dnia wydania wyroku z tytułu zwrotu pożytków cywilnych z przedmiotowej nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie obliczonymi od powyżej wskazanej kwoty od dnia 6 marca 2019 roku do dnia zapłaty.

/pozew k. 4-14 – zwrócony w zakresie pkt 2 k. 186/

W odpowiedzi na pozew pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz zwrotu poniesionych kosztów procesu. Pozwany przyznał, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w jego faktycznym władaniu i zarządza nią od 1953 roku. Pozwany wskazał, że wydanie nieruchomości powodom wyrządzi szkodę żyjącym tam lokatorom, którzy będą zmuszeni do opuszczenia mieszkań, co jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Wskazał także, że obecni właściciele bezzasadnie wypowiedzieli umowę jednej z lokatorek i nie dopuszczali jej do mieszkania.

/odpowieź na pozew k. 111-112/

W piśmie z dnia 22 maja 2020 roku strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanego:

1. na rzecz (...) Sp. z o.o. w Ł. kwoty 12 731,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 marca 2019 roku do dnia zapłaty;
2. na rzecz (...) Sp. z o.o. w Ł. kwoty 6 365,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 marca 2019 roku do dnia zapłaty;

tytułem zwrotu pożytków cywilnych uzyskanych przez pozwanego w wyniku sprawowanego zarządu nad przedmiotową nieruchomością należnych powodom zgodnie ze sprawozdaniem finansowym pozwanego za rok 2019.

/pismo obejmujące sprecyzowanie powództwa k. 194-195/

Do zamknięcia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona przy ul. (...) w Ł. stanowi zabudowaną działkę gruntu. W znajdującym się na niej budynku utworzone zostały lokale mieszkalne.

/bezsporne/

Przedmiotowa nieruchomość wchodziła w skład masy spadkowej odziedziczonej przez Z. K., D. S., A. C., K. K., S. F., P. F., B. F. i M. P.. Pozwany poinformował ich o tym fakcie około 2 lata po śmierci spadkodawcy.

/bezsporne, a ponadto zeznania świadka D. S. k. 173 znacznik czasowy 01:04:18/

Na mocy aktu notarialnego z dnia 11 grudnia 2018 roku Z. K., D. S., A. C., K. K., S. F., P. F., B. F. i M. P. zbyli całość prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. w Ł.. W treści aktu wskazano, że nieruchomość w chwili sprzedaży znajduje się w zarządzie Zarządu Lokali Miejskich w Ł..

/bezsporne, a ponadto akt notarialny k. 30-36/

Pismem z dnia 28 grudnia 2018 roku (...) sp. z o.o. w Ł. poinformował pozwanego o nabyciu nieruchomości wezwał go do przygotowania i wydania dokumentów związanych z nieruchomością. Pismem z 16 lutego 2019 roku ponowiono żądanie.

/bezsporne, a ponadto pisma k. 43, 44/

Na mocy aktu notarialnego z dnia 6 marca 2019 roku (...) sp. z o.o. w Ł. zbył prawo własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. w Ł. oraz (...) sp. z o.o. w Ł., którzy stali się współwłaścicielami nieruchomości w odpowiednio 2/3 i 1/3 części. Obecnie w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości jako właściciele wskazani są (...) sp. z o.o. w Ł. oraz (...) sp. z o.o. w Ł..

/bezsporne, a ponadto umowa w formie aktu notarialnego k. 37-42, wydruk księgi wieczystej k. 19-29/

Pozwany wynajmuje następujące lokale:

1. Lokal nr (...) – na rzecz L. B., w stawce czynszu 202,50 zł/m-c;
2. Lokal nr (...) – na rzecz A. L., w stawce czynszu 269,18 zł/m-c;
3. Lokal nr (...) /6a – na rzecz K. D., w stawce czynszu 596,36 zł/m-c;
4. Lokal nr (...) – na rzecz M. K., w stawce czynszu 274,72 zł/m-c;
5. Lokal nr (...) – na rzecz H. C., w stawce czynszu 311,85 zł/m-c;
6. Lokal nr (...) – na rzecz A. Ś., w stawce czynszu 255,15 zł/m-c;
7. Lokal nr (...) – na rzecz E. L., w stawce czynszu 263,70 zł/m-c;
8. Lokal nr (...) – na rzecz A. W., w stawce czynszu 182,85 zł/m-c;
9. Lokal nr (...) – na rzecz M. S. (1), w stawce czynszu 215,48 zł/m-c;
10. Lokal nr (...) – na rzecz B. S., w stawce czynszu 278,03 zł/m-c.

Wszystkie opłaty z tytułu czynszu w odniesieniu do powyższych umów regulowane są przez lokatorów na rzecz pozwanego.

Lokal nr (...) zajmowany był przez E. S., lokal nr (...) – przez M. S. (2), lokal nr (...) – przez B. C., względem tych osób wydano prawomocne wyroki eksmisyjne, osoby te jednak nadal zajmują wskazane lokale. Z kolei lokal nr (...) został wynajęty A. S., w stawce czynszu 304,35 zł/m-c, został on jednak przez nią porzucony.

/bezsporne, a ponadto dokumentacja k. 51-99, zeznania świadka A. N. k. 173v znacznik czasowy 01:09:41-01:21:01/

Według końcowego sprawozdania finansowego z zarządu przedmiotową nieruchomością za 2019 rok nadwyżka do rozliczenia ze współwłaścicielami na koniec okresu rozliczeniowego wynosi 12 731,89 zł – do rozliczenia z (...) sp. z o.o. w Ł. oraz 6 365,94 zł – do rozliczenia z (...) sp. z o.o. w Ł..

/bezsporne, a ponadto sprawozdanie finansowe k. 196v/

Przez nabyciem nieruchomości przez (...) sp. z o.o. w Ł. pozwany regularnie rozliczał się właścicielami nieruchomości. Nadwyżka do rozliczenia z właścicielami za rok 2016 oraz 2018 została rozliczona na rzecz Z. K., D. S., A. C., K. K., P. F. (także za S. F.), B. F. i M. P..

/bezsporne, a ponadto rozliczenia k. 122-129, 131-136, zeznania świadka D. S. k. 173 znacznik czasowy 01:00:32/

W kwietniu 2019 roku powodowie zawarli z J. W. umowę o zarządzanie nieruchomością. Zarządca przygotował dokumenty rozliczeniowe, po czym udał się na nieruchomość i poinformował lokatorów o zmianie właściciela nieruchomości, a także fakcie, że czynsz od tego czasu powinien być wpłacany na konto wskazane przez powodów. Po tej sytuacji z zarządcą skontaktował się pozwany z oburzeniem dlaczego powodowie naliczają czynsz. Także pracownicy pozwanego informowali mieszkańców, by nie płacili czynszu właścicielom.

/zeznania świadka J. W. k. 171v-172 znacznik czasowy 00:11:04, zeznania świadka M. S. (1) k. 172v-173 znacznik czasowy 00:38:25-00:40:44/

Pismem z dnia 1 kwietnia 2019 roku powodowie poinformowali pozwanego o nabyciu przedmiotowej nieruchomości, wzywając go do przygotowania i wydania dokumentów związanych z nieruchomością, a także wyrażenie zgody na przejęcie konta bankowego, na które obecni lokatorzy mieszkań znajdujących się na nieruchomości przelewają czynsz. Z dniem 10 maja 2019 roku wystosowano do pozwanego ponaglenie. Pisma pozostały bez odpowiedzi.

/bezsporne, a ponadto pisma k. 45, 46-49, przesłuchanie prezesa powodów k. 107v znacznik czasowy 00:12:45-00:16:11/

Ze względu na porzucenie lokalu nr (...) został on zabezpieczony i zamknięty. Około 2 tygodnie po udaniu się zarządcy na teren nieruchomości skontaktowała się z nim była lokatorka mieszkania nr (...). Wskazała ona że nie przebywa ona tam ze względu na wypowiedzenie umowy najmu na początku 2019 roku. Chciała natomiast zawrzeć kolejną umowę. Powodowie odmówili ze względu na istniejące zadłużenie, ale zaproponowali jej wynajęcie innego mieszkania. Zapytali także, czy chce zabrać z lokalu swoje rzeczy. Zainteresowana wstępnie odmówiła, nie planowała ani nie próbowała wchodzić do mieszkania. Kiedy jednak potrzebowała wejść do przedmiotowego lokalu, otrzymała od właścicieli klucze. Od listopada 2019 roku natomiast mieszka już w innym mieszkaniu.

/zeznania świadka J. W. k. 171v-172 znacznik czasowy 00:18:54-00:22:14, zeznania świadka A. S. k. 174 znacznik czasowy 01:34:32/

Fakt zamknięcia dostępu do lokalu nr (...) został zgłoszony Policji przez nieznaną osobę. Wezwana A. S. poinformowała funkcjonariuszy, że to nie ona złożyła zawiadomienie i nie widzi w tejże sytuacji problemu, jako że obecnie czeka na przedstawienie przez powodów propozycji nowego mieszkania. Postępowanie w tym zakresie zostało umorzone.

/zeznania świadka A. S. k. 174 znacznik czasowy 01:31:46, zeznania świadka P. S. k. 174v-175 znacznik czasowy 01:39:35-01:42:42/

W maju 2019 roku strony prowadziły rozmowy co do wydania nieruchomości. Miasto zobowiązało się do wydania nieruchomości w terminie dwóch miesięcy – najpierw miało wydać dokumenty, a potem rozliczyć się z zarządu nieruchomością. Obietnica ta nie została zrealizowana.

/zeznania świadka J. W. k. 171v-172 znacznik czasowy 00:15:20/

Pismem z 31 maja 2019 roku pozwany ostatecznie odmówił wydania nieruchomości powodom.

/bezsporne, a ponadto pismo pozwanego k. 50/

Powodowie dokonali remontu i modernizacji nieruchomości, a także zatwierdzili odrębność lokali. Na nieruchomości zawiązała się wspólnota mieszkaniowa, którą kieruje J. W.. Mimo aktywnego zarządzania nieruchomością i

ponoszenia z tego tytułu wydatków, nie otrzymują oni od większości lokatorów czynszu najmu, który nadal pobierany jest przez pozwanego. Kiedy jeden z lokatorów wcześniej płacących czynsz do ZGM zaczął go uiszczać na rzecz powodów miał problemy ze strony pozwanego. Powodowie odesłali mu otrzymane pieniądze dla zapewnienia mu spokoju. Jednocześnie pozwany odmawia dokonania jakichkolwiek prac remontowych wskazując, że jest to budynek prywatny. Lokatorzy ucieszyli się, że pojawili się nowi właściciele, licząc że wreszcie budynek zostanie odnowiony.

/zeznania świadka J. W. k. 171v-172 znacznik czasowy 00:28:09-00:34:15, zeznania świadka M. S. (1) k. 172v-173 znacznik czasowy 00:46:28, zeznania świadka P. S. k. 174v-175 znacznik czasowy 01:42:42, przesłuchanie prezesa powodowej spółki (...) k. 207v znacznik czasowy 00:12:45-00:16:11/

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie całokształtu materiału dowodowego złożonego do akt sprawy. Sam fakt braku tytułu prawnego pozwanego do nieruchomości pozostawał bezsporny, natomiast stan faktyczny w zakresie sposobu sprawowania zarządu przez strony, ich relacji co do nieruchomości oraz związanej z tym sytuacji mieszkańców nieruchomości – jako czynniki decydujące o możliwości uwzględnienia w sprawie regulacji art. 5 k.c. - został ustalony na podstawie zeznań świadków przesłuchanych w sprawie. Zeznania wszystkich świadków były ze sobą spójne i niesprzeczne, umożliwiając Sądowi ustalenie rzeczywistego stanu faktycznego w zakresie administrowania nieruchomością przez obie strony. W zakresie wysokości należnej powodom kwoty tytułem zwrotu pożytków cywilnych za nieruchomość Sąd oparł się na niekwestionowanych przez strony sprawozdaniach finansowych strony pozwanej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości – w jego kształcie po sprecyzowaniu roszczenia o zapłatę.

Podstawę prawną roszczenia powodów o wydanie nieruchomości stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Koniecznymi przesłankami powództwa windykacyjnego jest zatem nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z 23.09.1992 r., II CRN 99/92).

Wskazany wyżej przepis statuuje dwa roszczenia, z których pierwsze, znane jako windykacyjne, powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Drugie, zwane negatoryjnym, powstaje w razie innego bezprawnego wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Obydwa roszczenia, wynikające z prawa o charakterze bezwzględny, mają także charakter prawnorzeczowy, a zatem chodzi o *actiones in rem* przed naruszeniami pochodzącymi od jakichkolwiek osób, bez względu na to, czy są związane jakimkolwiek stosunkiem prawnym z właścicielem. Roszczenia te mają charakter obiektywny, bowiem są niezależne od stanu świadomości naruszydiciela. Są przy tym zawsze związane z samą rzeczą, tzn. są skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność. Koniecznymi przesłankami roszczeń jest status właściciela i fakt naruszenia prawa własności. Legitymowanym czynnie jest zatem przede wszystkim właściciel, który występując z którymkolwiek z roszczeń określonych w art. 222 k.c., musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności (art. 6 k.c.). Legitymowanym biernie jest osoba naruszająca prawo własności, która nie ma do tego uprawnień.

Na gruncie niniejszej sprawy bezsporne pozostawało, że właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej przy ul (...) w Ł. są powodowie, którzy nabyli własność przedmiotowej nieruchomości z dniem 6 marca 2019 roku. Pozwany natomiast zarządza nieruchomością bez żadnego tytułu prawnego, o czym miał świadomość od chwili zajęcia gruntu. Okoliczność ta nie była kwestionowana – pozwany sam przyznał, że objął nieruchomość w posiadanie z uwagi na bezczynność jej właścicieli. On też poinformował w okolicach 2008 roku ówczesnych właścicieli nieruchomości, że mają oni taki tytuł prawny do lokalu. Okoliczność była także uwzględniana przez pozwanego w sporządzanych przez niego sprawozdaniach finansowych z zarządu, w których każdorazowo wskazywana była kwota nadwyżki pożytków uzyskanych z zarządu nieruchomością do rozliczenia z właścicielami nieruchomości oraz wskazaniem podmiotu uprawnionego – w sprawozdaniu za 2019 rok wśród tych podmiotów pozwany jednoznacznie wskazał spółki

powodowe. Nie budzi zatem żadnych wątpliwości fakt, że pozwany włada przedmiotową nieruchomością bez tytułu prawnego w złej wierze. Zgodnie zatem z art. 222 § 1 k.c., winien on jest wydać nieruchomość jej właścicielom na ich żądanie.

Swoje stanowisko w sprawie pozwany motywował oceną, że wydanie przez niego nieruchomości powodom jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, przejęcie przez nich władztwa nad nieruchomością będzie się bowiem wiązać z koniecznością opuszczenia mieszkań przez lokatorów.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Instytucja odmowy udzielenia uprawnionemu ochrony z uwagi na zasady współzycia społecznego lub korzystanie z prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem stanowi odstępstwo od zasady ochrony praw podmiotowych. Dlatego też stosowanie tej konstrukcji ograniczone powinno być jedynie do przypadków szczególnych i nietypowych, w których nie istnieje inna możliwość obrony przed uprawnieniem, a uwzględnienie żądania prowadziłoby do poważnie niesprawiedliwych skutków. Możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela od osoby nieuprawnionej jest jednym z podstawowych atrybutów prawa własności, stąd na tle roszczenia windykacyjnego utrzymała się teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powoływanie się na art. 5 kc. Odmowa udzielenia ochrony, z uwagi na sprzeczność korzystania z prawa podmiotowego z zasadami współzycia społecznego musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi, ze względu na system wartości istniejących w społeczeństwie, z którym nierozłącznym związku pozostaje całokształt okoliczności sprawy, występujących po stronie powoda i pozwanego (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r. II CSK 438/12)

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd ustalił, że wydanie przez pozwanego nieruchomości powodom nie godzi w zasady współzycia społecznego. Brak jest bowiem podstaw do uznania, że – jak wskazuje pozwany – objęcie zarządu nad lokalami przez właścicieli spowoduje pokrzywdzenie mieszkańców. Jak wynika z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, powodowie nie planują opróżnienia lokali przez ich mieszkańców. Wręcz przeciwnie, powodowie podjęli kroki celem poprawy stanu budynku oraz kontynuowania wynajmowania lokali – o czym świadczy powołanie zarządcy budynku, powstanie wspólnoty mieszkaniowej oraz utrzymywanie stałego kontaktu z lokatorami. Powodowie ponoszą koszty związane z utrzymywaniem nieruchomości i kontynuują wynajmowanie znajdujących się na nich lokali – mimo nieotrzymywania czynszu od większości z nich. Pozwany natomiast odmawia remontu mieszkań, mimo uzyskiwania za nie czynszu oraz nie dopuszcza powodów do zarządu przysługującą im nieruchomością. Sąd zauważa ponadto, że mieszkańcy budynku są zadowoleni ze zmiany właścicieli i związanych z tym zmian w zarządzie budynkiem – ze względu na to poprawił się jego stan techniczny. Wbrew twierdzeniom pozwanego zatem nie tylko wydanie nieruchomości nie wiąże się z pokrzywdzeniem lokatorów, ale jest dla nich korzystne. Jak wynika z ustalonych okoliczności sprawy, powoływane przez pozwanego niedopuszczanie jednej z lokatorek do mieszkania nie miało miejsca, a wypowiedzenie z nią umowy najmu zostało dokonane przez pozwanego. Mieszkanie zostało zamknięte od zewnątrz z uwagi na względy bezpieczeństwa, była wynajmująca natomiast miała możliwość wejścia do niego i odebrania swoich rzeczy. Strona powodowa nie tylko nie utrudniała jej opróżnienia lokalu z własnych rzeczy, ale i zaoferowała jej inne mieszkanie, z którego ta do dziś korzysta. W konsekwencji Sąd ustalił, że wydanie przez pozwanego nieruchomości nie wiąże się z jakimkolwiek naruszeniem zasad współzycia społecznego, a wykonywanie przez powodów swoich uprawnień właścicielskich nie skutkuje pokrzywdzeniem osób korzystających z nieruchomości. Powództwo o wydanie nieruchomości podlegało zatem uwzględnieniu na podstawie art. 222 § 1 k.c.

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili również zapłaty na rzecz (...) sp. z o.o. w Ł. kwoty 12 731,89 zł, a na rzecz (...) sp. z o.o. w Ł. kwoty 6 356,94 zł – tytułem zwrotu pożytków cywilnych uzyskanych przez pozwanego w wyniku sprawowanego zarządu nad przedmiotową nieruchomością, należnych powodom zgodnie ze sprawozdaniem finansowym pozwanego za rok 2019.

Nie ulega wątpliwości, że przysporzenia uzyskane przez pozwanego wskutek zarządzania nieruchomością, w szczególności poprzez wynajem lokali, mają charakter pożytków cywilnych (art. 53 § 2 kc). Zgodnie natomiast z treścią art. 55 § 1 kc uprawnionemu do pobierania pożytków przypadają pożytki naturalne, które zostały odłączone od rzeczy w czasie trwania jego uprawnienia, a pożytki cywilne - w stosunku do czasu trwania tego uprawnienia. Jeżeli uprawniony do pobierania pożytków poczynił nakłady w celu uzyskania pożytków, które przypadły innej osobie, należy mu się od niej wynagrodzenie za te nakłady. Wynagrodzenie nie może przenosić wartości pożytków (§ 2). Nadto, należy zauważyć, że zgodnie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest zwrócić właścicielowi pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył, obowiązany jest także zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. W niniejszej sprawie pozwany niewątpliwie pozostawał posiadaczem w złej wierze. Miał pełną świadomość zarówno zasadności, jak i wysokości należnego powodowi zwrotu pożytków cywilnych uzyskanych z przedmiotowej nieruchomości. W sporządzanych przez niego sprawozdaniach finansowych wprost wskazywano nadwyżkę do rozliczenia ze współwłaścicielami na koniec okresu rozliczeniowego – stanowiącą wysokość uzyskanych pożytków cywilnych po odliczeniu nakładów poniesionych na nieruchomość. Ponadto w okresie, gdy właścicielami nieruchomości były osoby fizyczne, pozwany regularnie wypłacał im należne kwoty tytułem pożytków. Z uwagi na nabycie przez powodów z dniem 6 marca 2019 roku własności nieruchomości, pozwany obowiązany jest do zwrotu uzyskanych od tego dnia pożytków na rzecz powodów.

Zgodnie ze sporządzonym przez pozwanego sprawozdaniem finansowym z zarządu nieruchomością za rok 2019 roku, należna nadwyżka za ten okres (...) sp. z o.o. w Ł. wyniosła 12 731,89 zł, a nadwyżka należna (...) sp. z o.o. w Ł. wyniosła 6 365,94 zł. Takich też kwot dochodzą w niniejszym postępowaniu powodowie, nie było to zresztą kwestionowane przez stronę pozwaną co do wysokości, powództwo w tym zakresie podlegało uwzględnieniu w całości na podstawie art. art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 224 par. 2 k.c. Z uwagi na to, że pozwany władał nieruchomością w złej wierze jeszcze przed nabyciem nieruchomości przez powodów i miał pełną świadomość, że nie ma praw do nieruchomości, był on obowiązany zwrotu pożytków już w dniu nabycia nieruchomości przez pozwanych, tj. od 6 marca 2019 roku – zgodnie z żądaniem strony powodowej.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Jako że powodowie wygrali sprawę w całości, przysługuje im od pozwanego zwrot całości kosztów procesu, każdemu z nich w wysokości 2 558,50 zł. Łącznie wydatkowali oni bowiem kwotę 5 117 zł, w tym 1500 zł opłaty od pozwu, 3 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym – na podstawie § 2 pkt 5) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 stycznia 2018 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265) oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Na marginesie warto zauważyć, że wobec tego, iż po stronie powodowej zachodziło współuczestnictwo materialne, Sąd uwzględnił jako koszty zastępstwa procesowego jedno wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika.

Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 k.p.c., Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwotę 1000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci opłaty od pozwu w sprecyzowanej części roszczenia.