

Sygnatura akt I C 72/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Anna Lasko

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 stycznia 2018 r. w K.**

**sprawy z powództwa E. S.**

**przeciwko R. D.**

**o wydanie nieruchomości i zapłatę**

I zasądza od pozwanego R. D. na rzecz powódki E. S. kwotę 24.780,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt 00/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08.07.2016 r. do dnia zapłaty,

II dalej idące powództwo oddala,

III zasądza od pozwanego R. D. na rzecz powódki E. S. kwotę 2.268,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV nakazuje powódce E. S. aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze kwotę 390,40 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, zaś pozwanemu R. D. nakazuje aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze z tego tytułu kwotę 585,60 zł.

Sygn. akt I C 72/15

## UZASADNIENIE

Powódka E. S. wniosła o nakazanie pozwanemu R. D. opróżnienie, opuszczenie i wydanie nieruchomości oznaczonej jako (...), położonej w D. powiat K., a także o obciążenie pozwanego kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego w kwocie 2 500 zł.

W uzasadnieniu powódka podała, że strony były małżeństwem, które zostało rozwiązane przez rozwód. W wyroku rozwodowym Sąd określił sposób korzystania mieszkania w D., jednak powódka nie chce, aby pozwany obecnie zajmował w jakikolwiek sposób którekolwiek z pomieszczeń jej nieruchomości. Powódka wskazała, że pozwany już od dłuższego czasu nie mieszka w D., jednak pod tym adresem odbiera kierowaną do niego korespondencję.

Pismem z 14.01.2014 r. (data wpływu) powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że obok wcześniej zgłoszonego żądania wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 13 500 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 1 500 zł od 01.05.2013 r.,

- od kwoty 1 500 zł od 01.06.2013 r.,

- od kwoty 1 500 zł od 01.07.2013 r.,

- od kwoty 1 500 zł od 01.08.2013 r.,

- od kwoty 1 500 zł od 01.09.2013 r.,
- od kwoty 1 500 zł od 01.10.2013 r.,
- od kwoty 1 500 zł od 01.11.2013 r.,
- od kwoty 1 500 zł od 01.12.2013 r.,
- od kwoty 1 500 zł od 01.01.2014 r.

Powódka wskazała, że powyższe kwoty stanowią odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z części mieszkania w kwotach po 500 zł oraz zajmowania pomieszczeń gospodarczych w kwotach po 1 000 zł. Powódka twierdziła, że wezwanie skierowane do pozwanego w dniu 26.03.2013 r. R. D. odebrał 29.03.2013 r.

Pozwany R. D. na rozprawie w dniu 6 marca 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc przy tym zarzut zatrzymania w oparciu o art. 461 kc oraz zgłaszając żądanie zwrotu nakładów poniesionych przez niego na nieruchomości w kwocie 1 290 000 zł. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa rozszerzonego wskazując, że powódka jest mu winna zwrot nakładów na nieruchomość.

W piśmie procesowym z 25.03.2014 r. (data wpływu) pozwany przyznał, że w 2000 r. zawarł z powódką związek małżeński, a w 2001 r. oboje zawarli umowę o wyłączeniu wspólności ustawowej małżeńskiej. Pozwany przyznał, że korzystał z mieszkania również po orzeczeniu rozvodu. Pozwany wskazał, że nakłady na nieruchomość zostały poczynione przez niego w latach 2002-2005 w wysokości podanej w przedłożonym zestawieniu. Pozwany zakwestionował istnienie podstawy prawnej i skuteczność skierowanego do niego wezwania z dnia 26.03.2013 r. zawierającego żądanie opróżnienia nieruchomości, a także zakwestionował wysokość żądanej kwoty 1 500 zł miesięcznie za zajęta część nieruchomości i pomieszczenia gospodarcze.

Pismem z 28 czerwca 2016 r. (data wpływu) k. 290, powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że obok wcześniej zgłoszonego żądania wniosła o zasądzenie od pozwanego dalszej kwoty 31 500 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 1 500 zł od 01.02.2014 r.,
- od kwoty 1 500 zł od 01.03.2014 r.,
- od kwoty 1 500 zł od 01.04.2014 r.,
- od kwoty 1 500 zł od 01.05.2014 r.,
- od kwoty 1 500 zł od 01.06.2014 r.,
- od kwoty 1 000 zł od 01.07.2014 r.,
- od kwoty 1 000 zł od 01.08.2014 r.,
- od kwoty 1 000 zł od 01.09.2014 r.,
- od kwoty 1 000 zł od 01.10.2014 r.,
- od kwoty 1 000 zł od 01.11.2014 r.,
- od kwoty 1 000 zł od 01.12.2014 r.,
- od kwoty 1 000 zł od 01.01.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.02.2015 r.

- od kwoty 1 000 zł od 01.03.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.04.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.05.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.06.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.07.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.08.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.09.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.10.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.11.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.12.2015 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.01.2016 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.02.2016 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.03.2016 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.04.2016 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.05.2016 r.
- od kwoty 1 000 zł od 01.06.2016 r.

Uzasadniając swoje żądanie, powódka wskazała, że od czerwca 2014 r. po zwolnieniu pokoju mieszkalnego tj. przeniesieniu rzeczy pozwanego do pomieszczeń gospodarczych, domaga się jedynie odszkodowania za bezumowne korzystanie z samych pomieszczeń gospodarczych.

W odpowiedzi na rozszerzenie powództwa pozwany R. D. w piśmie z 25 lipca 2016 r. k. 296 wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania.

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

E. S. i R. D. zawarli związek małżeński w dniu 29.04.2000 r. W 2001 roku małżonkowie zawarli umowę o rozdzielenie majątkowej.

okoliczności bezsporne

E. S. od 2002 roku jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej o łącznej powierzchni 52,8489 ha, składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), położonej w D., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Dowód: treść księgi wieczystej k. 6-16.

E. S. i R. D. mieszkali wspólnie w domu w D.. R. D. przechowywał w części gospodarczej nieruchomości położonej w (...) rzeczy należące do niego, bądź spółki, w której miał udziały.

okoliczność bezsporna

Małżeństwo E. S. z domu S. i R. D. zostało rozwiązane przez rozwód w 2012 roku. W wyroku rozwodowym przyznano wspólne mieszkanie położone w (...) do korzystania R. D. w ten sposób, że do wyłącznego korzystania przyznano mu pokój wraz z antresolą na piętrze.

Dowód: wyroki z 19.07.2012 r. i 24.10.2012 r. k. 17-18.

Pozwany mieszkał w domu w D. do 2013 roku, jednak w części mieszkalnej oraz w części pomieszczeń gospodarczych zostawił swoje rzeczy.

/okoliczność bezsporna/

R. D. dowiedział się o wytoczeniu przez E. S. przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy w dniu 19 lutego 2014 r.

Dowód: zarządzenie o uznaniu za doręczoną korespondencji k. 54

Powódka mogłaby osiągnąć za wynajem pomieszczenia mieszkalnego zajmowanego przez pozwanego kwotę 120 zł miesięcznie oraz kwotę 900 zł miesięcznie za wynajem części pomieszczeń gospodarczych zajmowanych przez pozwanego.

Dowód: opinia sądowa k. 163-209, ustna opinia uzupełniająca k.264-265.

W czerwcu 2014 roku E. S. zabrała rzeczy pozwanego znajdujące się w pomieszczeniach mieszkalnych i złożyła je w części gospodarczej nieruchomości.

Dowód: zeznania powódki z dnia 17.01.2018 r.

Pozwany R. D. w dniu 31 maja 2016 r. zabrał wszystkie swoje rzeczy z nieruchomości powódki.

Dowód: zeznania pozwanego z 17.01.2018 r. e-protokół rozprawy od 00:08:00 do 00:17:52.

### **Sąd zważył co następuje:**

Stan faktyczny ustalono przede wszystkim w oparciu o treść dokumentów tj. księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości należącej do pozwanej, wyroku rozwodowego, a także dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz zeznań stron. Bezsporne jest to, że strony pozostawały w związku małżeńskim, małżonkowie mieszkali wspólnie w nieruchomości powódki, aż do 2013 roku oraz to, że R. D. po wyprowadzce przechowywał swoje rzeczy w domu powódki. Spór dotyczył kwestii ustalenia zasadności oraz czasookresu, w którym pozwany korzystał z nieruchomości, a także zbadania zasadności podniesionego zarzutu zatrzymania.

Powódka domagała się eksmisji pozwanego z nieruchomości w (...) oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy. Bezsporne powódka była jedynym właścicielem tej nieruchomości. Pozwany w czasie trwania małżeństwa mógł mieszkać w (...) oraz korzystać pomieszczeń gospodarczych, w których przechowywał swoje rzeczy. Źródłem uprawnień pozwanego do zajmowania części nieruchomości było istnienie związku małżeńskiego. Stosownie do art. 28<sup>1</sup> k.r.i.o. jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Sąd rodzinny orzekając w 2012 roku rozwód zezwolił R. D. na korzystanie z mieszkania w ten sposób, że do wyłącznego korzystania przyznał mu pokój wraz z antresolą na piętrze oraz zezwolił na wspólne korzystanie z salonu na parterze domu. W tym miejscu należy zaakcentować dwie uwagi. Po pierwsze powyższe rozstrzygnięcie Sądu obejmowało jedynie prawo do mieszkania tj. do zaspokajania potrzeby mieszkaniowej R. D.. Nie obejmowało jednakże swym zakresem prawa do korzystania z pomieszczeń gospodarczych, w których pozwany przechowywał swoje rzeczy. Po wtóre, rozstrzygnięcie sądu rodzinnego oparte na przepisie art. 58 § 2 k.r.i.o., obowiązuje tylko przez czas ich wspólnego zamieszkiwania małżonków, ma zatem charakter tymczasowy, a przede wszystkim nie daje uprawnień podmiotowych. Żądanie więc

właściciela, by były małżonek opuścił jego dom stwarza stan, że pozostawienie w domu przez pozwanego należących do niego przedmiotów przybrało charakter bezprawny.

Bezspornie powódka posiadała tytuł prawny do nieruchomości położonej w (...) - to jest dysponowała prawem własności do niej. W pozwie powódka domagała się eksmisji pozwanego z nieruchomości poprzez nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotowej nieruchomości. 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 (art. 222§1 k.c.). R. D. należy traktować jako posiadacza zależnego. 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 (art. 230 k.c.). Zakres odpowiedzialności posiadacza uzależniony jest od dobrej bądź złej wiary. 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 (art. 224§1 zd. 1 k.c.), 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 zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (art. 224§2 k.c.). Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego (art. 225 k.c.). Pozwany zasadnie kwestionował skuteczność złożonego przez pełnomocnika w imieniu E. S. oświadczenia woli. Zgodnie z brzmieniem art. 104 zd. 1 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Pozwany nie zgodził się na działanie pełnomocnika bez umocowania, dlatego nie znajdują zastosowania przepisy o zawarciu umowy bez umocowania. Należy w konsekwencji uznać, że R. D. dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa w dniu wydania zarządzenia o uznaniu pozwu za doręczony tj. 19 lutego 2014 roku. Od tej daty powódce należało się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Biegła określiła jaką kwotę mogłaby powódka osiągnąć za wynajem pomieszczenia mieszkalnego zajmowanego oraz części pomieszczeń gospodarczych. Były to odpowiednio kwoty 120 zł miesięcznie oraz 900 zł miesięcznie. E. S. przeniosła rzeczy pozwanego znajdujące się w pomieszczeniach mieszkalnych i złożyła je w części gospodarczej nieruchomości w czerwcu 2014 roku. Od tego czasu rzeczy należące do pozwanego znajdowały się tylko i wyłącznie w części pomieszczeń gospodarczych. Pozwany zeznał, że w dniu dokonania oględzin nieruchomości tj. 31 maja 2016 r. zabrał wszystkie swoje rzeczy z nieruchomości powódki. E. S. nie wykazała, aby znajdujące się przedmioty z części pomieszczeń gospodarczych po 31 maja 2016 r. należały do pozwanego. R. D. w trakcie postępowania spełnił roszczenie, co skutkowało tym, że powództwo E. S. o eksmisję stało się bezprzedmiotowe i należało je oddalić. Ustalając kwotę odszkodowania Sąd przyjął sumy najmu za okres od marca do czerwca 2014 r. tj. za 4 miesiące kwoty po 1 020 zł (najem pomieszczeń mieszkalnych oraz części gospodarczej), a także za okres od lipca 2014 r. do maja 2016 r. tj. 23 miesiące kwoty po 900 zł (najem części gospodarczej). Łącznie należne powódce odszkodowanie wynosi 24 780 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 8.07.2016 r. do dnia zapłaty.

Należy odnieść się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu zatrzymania w związku z powoływaniem się z istnieniem roszczenia wobec powódki o zwrot nakładów na rzecz. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 461 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. W tym miejscu należy bliżej przyjrzeć się stosunkowi prawnemu między stronami procesowymi po rozwiązaniu ich małżeństwa, w szczególności należy określić jego charakter. Orzekając o rozwodzie sąd rodzinny określił dalsze warunki korzystania ze wspólnego mieszkania,

bowiem w trakcie trwania małżeństwa drugi małżonek jest mocą art. 28<sup>1</sup> k.r.i.o. uprawniony do korzystania z mieszkania drugiego małżonka. Tytuł prawny do nieruchomości w D. przysługiwał wyłącznie E. S.. Określenie przez sąd rodzinny sposobu korzystania ze wspólnego mieszkania, na podstawie art. 58§2 k.r.i.o., ma charakter temporalny i obowiązuje przez czas wspólnego zamieszkania rozwiedzionych małżonków. Prawo do zamieszkiwania takiemu domownikowi nie przysługuje zatem na stałe. W ocenie Sądu orzekającego należało podzielić pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy w Olsztynie w wyroku z 27 maja 2014 r. w sprawie IX Ca 132/14 (wyrok SO w Olsztynie z 27.05.2014 r., sygn. akt IX Ca 132/14, publ. Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych), według którego stosunek jaki powstaje w takim przypadku między stronami jest zbliżony do umowy użyczenia i spory powstałe na tym tle mogą być rozstrzygane na podstawie przepisów o użyczeniu. U podstaw prawa zatrzymania z art. 461§1 k.c. tkwi bowiem założenie, że zobowiązaniem do wydania rzeczy należy ze względów słusznościowych zwiększyć szansę zaspokojenia przysługujących mu wierzycieli. W ocenie Sądu orzekającego nie wystąpiły w niniejszej sprawie żadne względy słusznościowe uzasadniające zastosowanie prawa zatrzymania. Przy uznaniu utrzymującego się między stronami po wyroku rozwodowym stosunku jako podobnego do użyczenia, należało uznać podniesiony przez pozwanego zarzut zatrzymania jako niesłuszny.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło o regułę wzajemnego zniesienia i rozdzielenia kosztów wyrażoną w art. 100 zd 1 k.p.c. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 49 500 zł (4 500 zł – przy eksmisji, 13 500 zł – pierwotnie wyliczone odszkodowanie, 31 500 zł – odszkodowanie za kolejne okresy bezumownego korzystania z rzeczy). Pozwanego w zakresie żądania o eksmisję należy uznać jako przegrywającego sprawę. Ogółem, powódka wygrała sprawę w 60 %, a przegrała w 40 %. Odwrotne proporcje dotyczą pozwanego. Po stosunkowym rozdzieleniu i wzajemnym zniesieniu należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2 268,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze wyłożył tymczasowo wydatki na wynagrodzenie biegłego w łącznej kwocie 976 zł. Na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano powódce, aby uiściła kwotę 390,40 zł, a pozwanemu - kwotę 585,60 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, co znajduje wyraz w punkcie IV orzeczenia.