

Sygn. akt II Ca 374/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Grzegorz Ślęzak (spr.)
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz SSR del. Magdalena Wojciechowska
Protokolant	stażysta Agnieszka Misterkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa G. G.

przeciwko W. B.

o wydanie nieruchomości i odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 31 marca 2014 roku, sygn. akt I C 531/13

1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym sentencji i postępowanie w sprawie w tym zakresie umarza w obu instancjach,
2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim sentencji w ten sposób, że powództwo oddala,
3. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 374/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Opocznie po rozpoznaniu sprawy z powództwa G. G. przeciwko W. B. o wydanie nieruchomości i odszkodowanie:

- 1) nakazał pozwanej W. B. aby wydała powódce G. G. zajmowaną przez nią część nieruchomości położonej w L., oznaczonej numerem działki (...) wraz z zabudowaniami -murowanym budynkiem mieszkalnym, murowanym budynkiem gospodarczym i komórkami;

2) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.860 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości;

3) nie obciążył pozwanej kosztami procesu.

Podstawę powyższego wyroku stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

Powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...). Własność tej nieruchomości nabyła w wyniku sądowego zniesienia współwłasności orzeczonego postanowieniem Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 6 grudnia 2010 r. sygn. akt I Ns 123/06, zmienionego następnie postanowieniem Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 8 sierpnia 2011 r. sygn. Akt II Ca 268/11.

Przed złożeniem wniosku do Sądu o zniesienie współwłasności współwłaścicielami nieruchomości położonej we wsi L. w gminie L. składającej się z działek nr (...) byli G. G. w 1/2 części oraz U. i K. małż. S. w 1/2 części.

W trakcie postępowania o zniesienie współwłasności, po wydaniu rozstrzygnięcia przez sąd I instancji, U. i K. małż. S. umowami o dożywocie i darowizny sporządzonymi w formie aktu notarialnego przed Notariuszem R.M. w Kancelarii Notarialnej w T. w dniu 20 grudnia 2010 r. Rep A Nr (...) cały należący do nich udział wynoszący 1/2 części w działkach nr (...) o łącznej powierzchni 2,14 ha przenieśli na syna P. S. w zamian za dożywocie dla U. i K. małż. S. oraz K. i W. małż. B.. Tym samym aktem notarialnym darowali oni udział 1/2 części w działce nr (...) położonej w L. E. C. i M. M. (2) w równych częściach.

W wyniku ostatecznego postanowienia sądowego o zniesieniu współwłasności działki nr (...) zostały przyznane na wyłączną własność P. S., natomiast działki nr (...) zostały przyznane na wyłączną własność G. G..

Działka nr (...) położona jest bezpośrednio przy drodze przebiegającej przez miejscowość L.. Powódka wraz z mężem zamieszkuje w drewnianym domu usytuowanym bliżej drogi. W domu murowanym położonym w głębi podwórka zamieszkiwali K. i W. B., którzy użytkowali także budynek gospodarczy i drewniane komórki oraz uprawiali ogródek za stodołą. Od śmierci męża w domu tym zamieszkiwała pozwana i dalej korzystała z budynku gospodarczego i szop z wyłączeniem powódki. Do ubiegłego roku uprawiała ogródek za stodołą. Na urządzenie niewielkiej grządki pod warzywa przy budynku mieszkalnym nie zgodziła się powódka. Od 11 listopada 2013 r. pozwana nie zamieszkuje na nieruchomości, ale dalej posiada klucze od budynków.

Strony pozostają w konflikcie, w który uwikłani są także najbliżsi członkowie ich rodzin. Nie potrafili znaleźć porozumienia w najprostszych sprawach związanych ze współużytkowaniem nieruchomości. Dochodziło do sytuacji konfliktowych na tle zamykania bramy od posesji, przechodzenia przez powódkę pod oknami budynku zamieszkiwanego przez pozwaną, wzajemnego robienia zdjęć. Miały miejsce częste interwencje policji wzywanej przez obie strony. Pozwana bez zgody powódki przystąpiła do rozbierania komórek, dalej traktując użytkowane przez siebie nanieśienia budowlane jako swoją własność. Powódka skarży się na zaczepki i dokuczanie ze strony pozwanej, a zwłaszcza jej rodziny, które to zachowania mają wywoływać lęki także u jej chorego męża. Powódka zniszczyła płotek z siatki przy przydomowym ogródku małżonków B. w odpowiedzi na to, jak wyjaśniła: „bo brat mi zabijał kłódki w bramie”.

W zeznaniach złożonych w sprawie I Ns 123/06 powódka wyrażała zgodę na zamieszkiwanie brata i pozwanej na spornej nieruchomości do końca ich życia.

Pismem z dnia 15.11.2011 r. powódka wezwała K. i W. małż. B. do opuszczenia przez nich komórek, stodoły i innych pomieszczeń położonych na działce nr (...) w L. oraz zapłaty na jej rzecz kwoty 1.500,- zł tytułem czynszu.

Następnie pismem z dnia 30.01.2012 r. w związku z brakiem opłaty za korzystanie z zajmowanej nieruchomości za okres od października 2011 r. do stycznia 2012 r. w łącznej kwocie 6.000,- zł, jak też dewastowaniem zabudowań powódka wezwała K. i W. małż. B. do niezwłocznego opuszczenia nieruchomości.

Z otrzymanego wezwania do uiszczania czynszu pozwana dowiedziała się o aktualnym stanie prawnym nieruchomości.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości zabudowanej w (...) (murowanego budynku mieszkalnego, murowanego budynku gospodarczego i 1/2 części gruntu działki nr (...)) na rzecz G. G. za okres od lutego 2012 r. do grudnia 2013 r. wynosi 2.530,- zł.

Przyjęta przez biegłą miesięczna stawka czynszu za wynajem nieruchomości zabudowanej takimi budynkami na poziomie 110,- zł jest aktualna na kolejne miesiące 2014 r.

Pozwana W. B. ma 82 lata. Pobiera emeryturę w wysokości 1.290,- zł miesięcznie. Leczy się na serce, problemy krążeniowe, nadciśnienie, dolegliwości kręgosłupa. W 2012 r. siedem razy była hospitalizowana. Na leczenie i zakup lekarstw wydaje miesięcznie około 500,- zł. Pozostaje w żałobie po śmierci męża.

Sąd zważył, iż powództwo jest zasadne.

Podstawę prawną żądania wydania nieruchomości stanowi art. 222§ 1 k.c.

Powódka jest właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej w L. oznaczonej numerem działki (...). Okolicznością bezsporną jest, że W. B. włada faktycznie częścią tej nieruchomości, w tym murowanym budynkiem mieszkalnym, murowanym budynkiem gospodarczym i komórkami. Podniesiona przez jej pełnomocnika okoliczność, że pozwana od 11.11.2013 r. nie zamieszkuje na tej nieruchomości nie oznacza, że wydała ona rzecz powódce. Dysponuje bowiem dalej kluczami od budynków, dającymi faktyczną władzę nad nimi (art. 348 k.c).

Pozwana nie wykazała, że przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Takiego uprawnienia nie dają pozwanej luźne deklaracje powódki złożone w trakcie zeznań w sprawie o zniesienie współwłasności sygn. Akt I Ns 123/06, nie poparte żadnymi czynnościami prawnymi o charakterze obligacyjnym bądź rzeczowym.

Bez znaczenia dla oceny sytuacji prawnej pozwanej pozostaje też okoliczność, że ona i jej zmarły mąż ponieśli nakłady na nieruchomość. Zostały one bowiem rozliczone pomiędzy ówczesnymi właścicielami nieruchomości w sprawie o zniesienie współwłasności i na dzień dzisiejszy powódka jest wyłączną właścicielką nieruchomości wraz z wszystkimi budynkami, naniesieniami i nasadzeniami, stanowiącymi części składowe gruntu (art. 48 k.c, art. 47 § 1 k.c).

Okoliczności tej zdają się nie przyjmować do wiadomości pozwana i jej dzieci, o czym świadczy propozycja polubownego zakończenia sporu złożona przez pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 10.04.2013 r. (k. 125), a także czynności faktyczne podejmowane na nieruchomości w postaci chociażby rozbierania komórek bez zgody właścicielki. To powódce przysługuje uprawnienie do dysponowania, rozporządzania i zagospodarowania nieruchomości. Podejmowane przez stronę pozwaną określone formy aktywności na nieruchomości bez uzgodnienia z powódką bądź wbrew jej woli, były zarzewiem licznych sytuacji konfliktowych. Stan skłócenia stron i ich rodzin jest taki, że uniemożliwia dalsze spokojne zamieszkiwanie na jednej posesji. Okoliczność ta dodatkowo uzasadnia żądanie właścicielki wydania jej nieruchomości.

Dlatego Sąd orzekł jak w pkt 1. wyroku.

Sąd nie podziela stanowiska pełnomocnika pozwanej wyrażonego w odpowiedzi na pozew, że powódkę obciąża prawo dożywocia względem W. B..

Na mocy umowy z dnia 20.12.2010 r. Rep. A nr 6891/2010 wnuk pozwanej P. S. nie nabył własności całych wyszczególnionych w nim działek, a udziału w nich wynoszącego 1/2 części i jego udział w tej nieruchomości został obciążony prawem dożywocia.

Sama działka nr (...) była przedmiotem darowizny na rzecz córek pozwanych E. C. i M. M. (2) w częściach równych i nie została obciążona prawem dożywocia.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości znajduje podstawę w art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c.

Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności.

O aktualnym stanie prawnym nieruchomości pozwana, jak sama przyznała, dowiedziała się z otrzymanego wezwania do uiszczenia czynszu, tj. w listopadzie 2011 r. i od tej daty jej posiadanie było w złej wierze. Dlatego roszczenie o wynagrodzenie jest zasadne za cały okres objęty żądaniem (od lutego 2012 r. do daty wyrokowania).

Dla ustalenia należnego powódce z tego tytułu wynagrodzenia Sąd dopuścił dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego K. B.. Opinia biegłej jest bezstronna, rzetelna i szczegółowa. Swoje stanowisko biegła uzasadniła dodatkowo i podtrzymała w opinii ustnej. Zdaniem Sądu racjonalnym było oparcie się przez biegłą przy wydawaniu opinii na stawkach czynszu za wynajem obowiązujących nie tylko w Gminie L., ale też w pobliskich - Gminie T. i Nadleśnictwie S., zwłaszcza, że z Gminy L. biegła dysponowała tylko stawkami za wynajem lokali komunalnych w bardzo złym stanie technicznym. Pozwoliło to na większe uśrednienie stawki czynszu, by w jak największym stopniu jej wysokość odpowiadała kwocie wolnorynkowej. Za korzystanie z nieruchomości należy się bowiem właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej - w danych okolicznościach, w warunkach wolnorynkowych - mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego.

Zasądzona w pkt 2. wyroku kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za żądany okres od lutego 2012 r. do marca 2014 r. włącznie, tj. za 26 miesięcy przy przyjęciu miesięcznej stawki ustalonej przez biegłą w wysokości 110 zł.

Sąd nie zasądził odsetek od tej kwoty, gdyż nie były one objęte żądaniem pozwu (art. 321 k.p.c).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art 102 k.p.c.

Sąd nie obciążył pozwanej kosztami procesu, mając na uwadze jej szczególnie trudną sytuację materialną, zwłaszcza w odniesieniu do wieku i stanu zdrowia powódki.

Powyższy wyrok zaskarżyła pozwana.

Apelacja zaskarżonemu wyrokowi zarzuca naruszenie art. 233 kpc poprzez uznanie, że:

1/ pozwana nie wykazała, że przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, takie uprawnienia nie dają luźne deklaracje powódki złożone w trakcie zeznań w sprawie o zniesienie współwłasności, nie poparte żadnymi czynnościami prawnymi o charakterze obligacyjnym bądź rzeczowym, podczas gdy wyraźna zgoda na zamieszkiwanie pozwanej została wprost wyrażona przez powódkę podczas jednej z rozpraw postępowania dotyczącego zniesienia współwłasności w sprawie TNs 123/06, co zostało podkreślone ponownie przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie, który dokonując ustaleń faktycznych, w ślad za Sądem Rejonowym, powtórzył, iż przyznając przedmiotowa działkę powódce, miał na uwadze okoliczność, że akceptuje ona fakt zamieszkiwania tam pozwanej, co pozwala dojść do przekonania, że zarówno jeden jak i drugi sąd piotrkowski nie uznał deklaracji powódki jako luźnych, jak ocenił je tutejszy Sąd;

2/ że pozwana i jej dzieci nie przyjmując do wiadomości, że dokonane w sprawie o zniesienie współwłasności rozliczenie jest ostateczne, podczas gdy faktycznie do rozliczenia ostatecznego nie doszło, albowiem przedmiotowe komórki, które nie były przedmiotem wyceny w sprawie o zniesienie współwłasności zostały wzniesione kosztem i staraniem pozwanej i jej męża, co nie zostało uwzględnione w spłacie dokonywanej przez powódkę we wcześniejszym postępowaniu;

3/ powódki nie obciąża prawo dożywocia względem pozwanej, podczas gdy podstawowym skutkiem pozostającym z chwilą przeniesienia własności nieruchomości na podstawie umowy dożywocia jest powstanie prawa dożywocia, jako obciążenia nieruchomości, i jest związane z konkretną nieruchomością, niezależne od jej właściciela;

4/. opinia biegłej wydana na potrzeby niniejszego postępowania jest rzetelna i szczegółowa, podczas gdy dokonując wyceny stawek czynszu biegła posiłkowała się ustaleniami dokonanymi nie tylko na terenie gminy gdzie leży sporna nieruchomość, ale także na terenach gmin pobliskich tj. gminie T. i Nadleśnictwie S., które dysponowały nieruchomościami do wynajmu o wiele wyższym standardzie niż gmina L., w której położona jest nieruchomość, co niewątpliwie doprowadziło do podwyższenia uśrednionej ceny wynajmu, która została przyjęta przez biegłą i zaakceptowana przez Sąd;

oraz

naruszenie art. 5 kc poprzez zasądzenie eksmisji pozwanej wraz z obowiązkiem zapłaty czynszu za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, podczas gdy od listopada 2013 r pozwana nie zamieszkuje przedmiotowej nieruchomości, jest stara, schorowana, w trakcie sprawy zmarł jej mąż, a toczące się postępowanie niewątpliwie miało wpływ na pogorszenie się stanu jego zdrowia w ostatnim czasie.

Pozwana dysponuje kluczami do spornej nieruchomości wyłącznie dlatego, że powódka nie chciała ich przyjąć, kiedy pozwana bądź jej najbliżsi chcieli je zwrócić.

Apelująca wniosła o:

zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Na rozprawie przed Sądem Odwoławczym – z uwagi na bezsporny fakt, iż doszło do wydania nieruchomości powódce przez pozwaną – pełnomocnik powódki cofnął pozew w zakresie żądania wydania nieruchomości, na co pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę.

Strony zgodnie oświadczyły, że do protokolarnego oddania nieruchomości doszło w maju 2014 r., ale pełnomocnik pozwanej podtrzymując twierdzenie, że pozwana opuściła nieruchomość już w listopadzie 2013 r. i chciała wydać klucze powódce, która odmówiła ich przyjęcia, popierał apelację w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2-im sentencji zaskarżonego wyroku zasądzającego od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2860 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

Pełnomocnik powódki wnosil o oddalenie apelacji w tej części.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Z uwagi na to, że na rozprawie odwoławczej pełnomocnik powódki cofnął pozew w zakresie żądania wydania nieruchomości – wobec jej wydania powódce przez pozwaną i bezprzedmiotowości powództwa w tej części – na co pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę ( art. 203 i art. 391 § 1 kpc ), należało na podstawie art. 386 § 3 kpc uchylić zaskarżony wyrok w tym zakresie i postępowanie w sprawie w obu instancjach w tej części umorzyć.

Do rozpoznania pozostała apelacja w pozostałym zakresie tj. dotyczącym rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2-im sentencji zaskarżonego wyroku, zasądzającego od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2860 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od lutego 2012 r. do marca 2014 r.

Apelacja w tej części jest uzasadniona.

Trafnie bowiem apelująca wywodzi, iż Sąd nie nadał właściwego znaczenia oświadczeniu powódki złożonemu na rozprawie w dniu 11 października 2010 r. w sprawie I Ns 123/06 o zniesienie współwłasności, gdzie powódka,

domagając się przyznania jej na wyłączną własność przedmiotowej działki nr (...), wyraziła zgodę na dożywotnie zamieszkiwanie na niej przez pozwaną i jej męża, który zmarł w trakcie niniejszego procesu, uważając – aczkolwiek tego nie artykułuje wprost – iż pozwana nie miała obowiązku uiszczać opłat za korzystanie z tej nieruchomości, czym Sąd naruszył art. 710 kc, a także słusznie podnosi nieustalenie przez Sąd daty opuszczenia nieruchomości przez pozwaną i nierozważenie zastosowania dla obrony strony pozwanej przepisu art. 5 kc w okolicznościach niniejszej sprawy.

Nie sposób nie dostrzec, że nieruchomość przedmiotowa wchodziła w skład nieruchomości pochodzącej od rodziców męża pozwanej i powódki.

Pozwana wraz z mężem od dawna na tej nieruchomości zamieszkiwali.

W tych okolicznościach, nie sposób uznać za Sądem Rejonowym, że złożone przez powódkę w sprawie o zniesienie współwłasności oświadczenie jest „luźnym” i nie rodzącym żadnych skutków prawnych.

Skoro w sprawie o zniesienie współwłasności powódce najbardziej zależało na przyznaniu jej na wyłączną własność właśnie działki nr (...) i domagając się jej przyznania oświadczyła wyraźnie do protokołu rozprawy, że zgadza się aby brat z żoną ( pozwaną ) zamieszkiwali na tej działce do śmierci i nie będzie żądać aby ją opuścili, a oświadczenie to dotarło niewątpliwie do wiedzy pozwanej, to nie ulega wątpliwości, że doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy użyczenia, która w sposób dorozumiany została w zasadzie zawarta już wcześniej, a która to – zgodnie z art. 710 kc – polega na nieodpłatnym korzystaniu przez pozwaną i jej nieżyjącego już męża z nieruchomości powódki.

Powyższe oświadczenie powódki stanowiło z resztą jeden z powodów przyznania jej na wyłączną własność m. in. spornej działki nr (...) w sprawie o zniesienie współwłasności, co wynika z motywów tegoż rozstrzygnięcia Sądu, tj. postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb z dnia 6 grudnia 2010 r. w sprawie I Ns 1080/06.

Niezależnie od powyższego, zgodzić należy się także z apelującą, że w okolicznościach wcześniej wskazanych, jeżeli zważy się na nadto na fakt, że powódka mająca 82 lata, pozostająca od niedawna wdową i będąca w trudnej sytuacji materialnej, opuściła nieruchomość już w listopadzie 2013 r. przy czym powódka zaniechała tylko odebrania od niej kluczy, zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od lutego 2012 r. do marca 2014 r. zaskarżonym rozstrzygnięciem pozostaje w sprzeczności z przepisem art. 5 kc.

W tych bowiem warunkach uznać należałoby, że powódka korzysta ze swego uprawnienia sprzecznie z zasadami współżycia społecznego, nadużywając go w rozumieniu tegoż przepisu art. 5 kc, skoro już niedługo po zakończeniu sprawy o zniesienie współwłasności wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie pomimo złożonego w toku tego postępowania oświadczenia, o którym mowa wcześniej.

Dlatego też, mając na względzie wszystkie powyższe rozważania, należało na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienić wyrok w zaskarżonej części, tj. w punkcie 2-im jego sentencji i powództwo o zapłatę oddalić jako nieuzasadnione.

Wszystkie wcześniejsze względy zadecydowały też o tym, iż przy ostatecznym wyniku sprawy, Sąd II instancji uznał, że koszty procesu między stronami za postępowanie apelacyjne powinny być wzajemnie zniesione.

Na oryginale właściwe podpisy