

Sygn. akt I C 1463/12

**Wyrok**  
**w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej**

Dnia 17 kwietnia 2013r

Sąd Rejonowy w Oleśnicy I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący SSR Aleksandra Sobieska**

**Protokolant Agnieszka Mazur**

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2013r w Oleśnicy

sprawy z powództwa **J. J. (1)**

przeciwko **I. J.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej I. J. na rzecz powoda J. J. (1) kwotę 2.800 zł (dwa tysiące osiemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami

liczonymi:

- od kwoty **400,00** zł od dnia **2012-01-11** r. do dnia zapłaty;

- od kwoty **400,00** zł od dnia **2012-02-13** r. do dnia zapłaty;

- od kwoty **400,00** zł od dnia **2012-03-12** r. do dnia zapłaty;

- od kwoty **400,00** zł od dnia **2012-04-11** r. do dnia zapłaty;

- od kwoty **400,00** zł od dnia **2012-05-11** r. do dnia zapłaty;

- od kwoty **400,00** zł od dnia **2012-06-11** r. do dnia zapłaty;

- od kwoty **400,00** zł od dnia **2012-07-11** r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 858,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z/ - kal 21 dni

17.04.2013r

Sygn. akt I C 1463/12

## UZASADNIENIE

Powód – J. J. (1) wystąpił z powództwem przeciwko pozwanej – I. J. wnosząc o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 2.800 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty: 400 zł od dnia 11.01.2012r. do dnia zapłaty, 400 zł od dnia 13.02.2012r. do dnia zapłaty, 400 zł od dnia 12.03.2012r. do dnia zapłaty, 400 zł od dnia 11.04.2012r. do dnia zapłaty, 400 zł od dnia 11.05.2012r. do dnia zapłaty, 400 zł od dnia 11.06.2012r. do dnia zapłaty, 400 zł od dnia 11.07.2012r. do dnia zapłaty. Wniósł również o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu powód wskazał, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w M. przy ul. (...). Nabył rzeczoną nieruchomość przed zawarciem

związku małżeńskiego z pozwaną. W domu mieszka I. J. wraz z córką K. J. (1). Korzysta również ze znajdujących się na działce pomieszczeń gospodarczych. W czerwcu 2011r. małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód. Od tego czasu pozwana zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego. Wszelkie opłaty związane z nieruchomością były regulowane przez powoda. Pozwana przez cały okres korzystania nie partycypowała w kosztach jej utrzymania. Czyniła to sporadycznie z obawy przed odcięciem mediów. Powód wielokrotnie żądał opuszczenia nieruchomości przez pozwaną, na które to wezwania nie reagowała. W lipcu 2011r. ustalił odszkodowanie w wysokości 400 zł miesięcznie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z zajmowanej nieruchomości oraz wskazał sposób i termin płatności. Mimo licznych wezwań, pozwana nie uregulowała należności za okres od stycznia do lipca 2012r. i nadal zajmuje nieruchomość. Pozwana nie odpowiedziała ani nie dokonała zapłaty. Powód podał, że dochodzi kwoty 2800 zł, co stanowi sumę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres styczeń-lipiec 2012r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że poza sporem jest, że powód jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) oraz że nabył nieruchomość położoną w M. przed zawarciem związku małżeńskiego. Pozwana zaprzeczyła, że obecnie mieszka w nieruchomości. Zamieszkują w niej córki stron: K. i K. J. (2). Pozwana zaprzeczyła, że nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości w okresie wskazanym w pozwie, gdyż opłacała koszty zużycia energii, ogrzewania budynku, za wodę. Oprócz pozwanej w nieruchomości w okresie wskazanym w pozwie mieszkały córki stron, stąd pozwana uważa, że obciążenie jej tak wysokim czynszem jest nieuzasadnione, powinien on być podzielony na 3 osoby. Pozwana dodała, że nie pracuje, nie pobiera zasiłku dla bezrobotnych, pomaga jej rodzina. W tym stanie z uwagi na wyjątkową sytuację majątkową powództwo winno podlegać oddaleniu.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. J. (1) pozostaje wyłącznym właścicielem nieruchomości gruntowej – zabudowanej działki nr (...) o pow. 0,0483 ha, położonej w M. przy ul. (...). Nieruchomość jest zabudowana budynkiem – „1/2 bliźniaka”. Budynek składa się z trzech kondygnacji, pomieszczenia gospodarczego i garażu.

(dowody: odpis księgi wieczystej tut. Sądu nr (...) – k. 5-9;

przesłuchanie powoda J. J. – k. 43)

J. J. (1) i I. J. pozostawali w związku małżeńskim do czerwca 2011r., kiedy to małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód.

(okoliczność bezsporna)

W czasie trwania związku małżeńskiego powód wyrażał zgodę na zamieszkiwanie w jego nieruchomości żony wraz z dziećmi.

(dowód: przesłuchanie powoda J. J. – k. 42)

W dniu 18 lipca 2011r. powód skierował do I. J. pismo o treści: „W imieniu własnym, ja J. J. (1) jako wyłączny właściciel nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) ustalam od dnia 1 lipca 2011r., odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez Panią z powyżej opisanej nieruchomości, a składającej się z domu piętrowego (pokój, wspólna kuchnia, łazienka), pomieszczeń gospodarczych oraz działki w kwocie 400 zł miesięcznie plus 1/3 opłat za energię elektryczną, wodę, kanalizację, wywóz śmieci, ogrzewanie wg comiesięcznego rozliczenia. Dodatkowo wnoszę o zwrot 1/2 kosztów utrzymania mieszkania w O. W., przy ul. (...) wg comiesięcznych załączników – rachunki. Należność powyższa płatna jest co miesiąc z góry do 10-tego każdego miesiąca bez odrębnego wezwania począwszy od miesiąca lipca 2011r. Odszkodowania i opłaty za miesiąc za miesiące lipiec 2011r. płatne do 10-go sierpnia wraz z płatnością sierpniową. Wpłaty należy dokonać do moich rąk. Z całą stanowczością uprzedzam, że jeżeli nie będzie Pani regulowała powyżej

określonych należności we wskazanym terminie, bez dalszych wezwań i monitów bezzwłocznie skieruję sprawę na drogę postępowania sądowego, co może doprowadzić do powiększenia wymaganej kwoty w bardzo znacznym stopniu.

(dowód pismo z dnia 18.07.2011r. wraz z dowodem nadania – k. 11)

Pismem z dnia 3 kwietnia 2012r. powód wezwał pozwaną w związku z pismem z dnia 18 lipca 2011r. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego domu przy ul. (...) w M., obejmującej 400 zł za styczeń 2012r., 400 zł za luty 2012r., 400 zł za marzec 2012r.

(dowód: pismo z dnia 03.04.2012r. wraz z dowodem nadania – k. 12)

Pismem z dnia 16 kwietnia 2012r. powód wezwał pozwaną ostatecznie w związku z pismem z dnia 18 lipca 2011r. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego domu przy ul. (...) w M., nie później niż do 30 kwietnia 2012r., obejmującej 400 zł za styczeń 2012r., 400 zł za luty 2012r., 400 zł za marzec 2012r., 400 zł za kwiecień 2012r.

(dowód: pismo z dnia 16.04.2012r. wraz z dowodem nadania – k. 13)

Pismem z dnia 23 lipca 2012r. powód wezwał pozwaną ostatecznie w związku z pismem z dnia 18 lipca 2011r. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego domu przy ul. (...) w M., nie później niż do 31 lipca 2012r., obejmującej 400 zł za maj 2012r., 400 zł za czerwiec 2012r., 400 zł za lipiec 2012r.

(dowód: pismo z dnia 23.07.2012r. wraz z dowodem nadania – k. 14)

Pozwana nie zareagowała na wezwanie powoda do opuszczenia jego nieruchomości i w dalszym ciągu w niej zamieszkiwała, w tym w okresie od stycznia do lipca 2012r. Pozwana wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości w dniu 12 grudnia 2012r. w efekcie wszczętej egzekucji komorniczej nakazu eksmisji. Pozwana nie uiściła na rzecz powoda żadnej z żądanych kwot odszkodowania na bezumowne korzystanie z jego nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

W czasie trwania związku małżeńskiego J. J. (1) i I. J. nabyli w dniu 4 maja 1994r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w O. przy ul. (...). Przedmiotowe mieszkanie pozostaje obecnie niezamieszkanе. Pozwana nie chciała się przeprowadzić do tego lokalu pomimo wielokrotnego proponowania tego przez powoda.

(dowody: umowa sprzedaży z dnia 04.05.1994r. – k. 34-35;

przesłuchanie powoda J. J. – k. 42-43)

### **Sąd zważył:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy pozostawały w zasadzie między stronami bezsporne. Pozwana nie kwestionowała swojego zamieszkiwania w nieruchomości stanowiącej własność powoda, nie wykazała także, aby służył jej tytuł prawny do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Pozwana kwestionowała jedynie twierdzenia powoda co do tego, że nie ponosi w ogóle kosztów utrzymania nieruchomości, w której mieszka. Okoliczności te natomiast nie miały istotnego znaczenia w sprawie. Spór skoncentrował się wokół kwestii, czy powód może zasadnie domagać się od pozwanej odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Powód dochodził od pozwanej zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) za okres od stycznia 2012r. do lipca 2012r.

Zgodnie z art. 224 § 1 k.c., 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. Nabywa własność pożytków

naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. W myśl § 2 cytowanego przepisu, 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 nastąpiły bez jego winy. Stosownie do art. 225 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.

Z treści powyższych przepisów wynika, iż samoistny posiadacz w złej wierze, jak i samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości, zobowiązani są do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z nieruchomości. Brak odrębnej regulacji prawnej dotyczącej obowiązków posiadaczy nieruchomości po utracie tytułu prawnego do ich zajmowania bądź którzy nigdy nie dysponowali takim tytułem wskazuje, iż wymienione przepisy mogą być podstawą roszczeń właścicieli przeciwko bezprawnym posiadaczom nieruchomości o wynagrodzenie za korzystanie z tych nieruchomości.

W sprawie bezspornym pozostawało, że powód wyrażał zgodę na zamieszkiwanie pozwanej w nieruchomości, której dotyczy spór do czasu, kiedy strony pozostawały małżeństwem. Po rozwodzie wielokrotnie wzywał do opuszczenia jego nieruchomości, a gdy ustne wezwania pozostawały bezskuteczne, skierował pismo z dnia 18 lipca 2011r., w którym ustalił wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie w kwocie 400 zł oraz termin płatności do 10-go każdego miesiąca.

Pozwana w ramach swojej obrony podniosła, że powództwo jest niezasadne, gdyż ponosi koszty utrzymania nieruchomości – płaci za prąd, gaz, wodę, koszty ogrzewania budynku. Podniesiony argument co do ponoszenia przez pozwaną kosztów utrzymania nieruchomości, nie mógł wpłynąć na oddalenie powództwa. Oczywistym bowiem jest, że osoba zamieszkująca w danej nieruchomości powinna ponosić koszty jej bieżącego utrzymania. Koszty te nie są jednak tożsame z odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Odszkodowanie to stanowi bowiem odpowiednik wynagrodzenia, jakie pozwana musiała ponieść by, gdyż jej korzystanie opierało się na prawie. Innymi słowy odszkodowanie to odpowiada wynagrodzeniu, jakie pozwana musiałaby płacić właścicielowi nieruchomości, gdyby ją wynajmowała. W podobny sposób Sąd Najwyższy wypowiedział się w wyroku z dnia 23 maja 1975r., (II CR 208/75, LEX nr 7707) gdzie stwierdził, iż wynagrodzenie to powinno odpowiadać kwocie, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Zatem, o wysokości tego rodzaju wynagrodzenia decyduje obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy danego rodzaju. Stosując takie kryterium przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez podstawy prawnej należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wynajęciu takiego domu, jaki wybudował powód. Co do zasady to na powodzie ciąży ciężar wykazania, że ustalone odszkodowanie odpowiada cenie rynkowej jaką można osiągnąć za korzystanie z nieruchomości.

W niniejszej sprawie kwestia ta nie była jednakże sporna, pozwana nie zakwestionowała bowiem wysokości dochodzonego wynagrodzenia, zarzuciła jedynie, że powinno być one dzielone proporcjonalnie na trzy dorosłe osoby zamieszkujące w tym domu tj. nią i dwie córki stron. Okoliczność ta nie mogła wpłynąć na zasadność roszczeń powoda, czy skutkować koniecznością oddalenia powództwa. Powód, jako właściciel nieruchomości ma bowiem prawo zezwolić oznaczonym osobom na bezpłatne zamieszkiwanie w nieruchomości i nie wpływa to możliwość dochodzenia roszczeń od innych osób, którym takiej zgody nie udzielił. Wielkość ustalonej przez powoda wysokości wynagrodzenia nie budziła wątpliwości Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego. Skoro bowiem pozwana może korzystać z całego domu w zabudowanie bliźniaczej składającego się z trzech kondygnacji, pomieszczenia gospodarczego, garażu oraz ogródka to ustalona kwota odszkodowania na poziomie 400 zł z pewnością jest znacząco niższa od cen

wolnorynkowych. Cena ta nie może zostać uznana za adekwatną do korzystania przez kilka osób, tj. z pewnością takiego wynagrodzenia można się domagać od samej pozwanej.

Podstawy do oddalenia powództwa nie mógł także stanowić fakt, że pozwana pozostaje w trudnej sytuacji majątkowej. Argument taki można by rozpatrywać w kategorii naruszenia przez żądanie powoda zasad współżycia społecznego. W tej sytuacji pozwana nie wskazała, jakie zasady współżycia społecznego miałyby faktycznie zostać naruszone, a nie istnieje, ani prawny, ani moralny zakaz dochodzenia roszczeń, od osób, które pozostają bez pracy. Podkreślić również należy, że na powodzie nie ciąży obecnie obowiązek alimentacji pozwanej, czy też obowiązek zaspokajania jej potrzeb mieszkaniowych, a strony dysponują wspólnym mieszkaniem, co do którego powód zadeklarował, że nie ma przeszkód, aby pozwana mogła tam zamieszkać. Pozwana nie potrafiła zaś w żaden racjonalny sposób wytłumaczyć, dlaczego korzystała z nieruchomości powoda, zamiast zamieszkać we wspólnej nieruchomości stron.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo w całości zasądzając na rzecz powoda kwotę 2.800 zł wraz z żądanymi odsetkami ustawowymi. Podstawę orzeczenia w przedmiocie żądania odsetkowego stanowiły przepisy art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie powoda miało charakter zobowiązania bezterminowego stąd stan opóźnienia w spełnieniu świadczenia powstawał z momentem wezwania dłużnika do jego spełnienia. Powód wielokrotnie wzywał pozwaną zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości, wyznaczać w piśmie z dnia 18 lipca 2011r. termin zapłaty na 10-go każdego miesiąca. Tym samym nie realizując wezwania pozwana w poszczególnych miesiącach pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, zatem zasadne pozostawało żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dochodzonej kwoty od dat wskazanych w pozwie.

Wskazać również należy, że niniejsza sprawa stanowiła kolejną sprawę rozpoznawaną przez tut. Sąd o identycznym stanie prawnym i faktycznym. W toku postępowania (...)zostały prawomocnie zasądzone na rzecz powoda wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez pozwaną z okres od sierpnia 2011r. do grudnia 2011r. Sprawa ta podlegała rozpoznaniu również przez Sąd II instancji, który oddalił apelację pozwanej (sygn. akt. II Ca 1209/12). W niniejszym postępowaniu powód dochodził wynagrodzenia za kolejne miesiące bezumownego korzystania z jego nieruchomości, a pozwana faktycznie nie podniosła żadnych zarzutów, które różniłyby się od zgłoszonych w toku postępowania (...). Tym samym Sąd nie znalazł podstaw do zmiany wyrażonego uprzednio poglądu, który podzielił również Sąd Okręgowy we Wrocławiu.

Orzeczenie o kosztach wydano w oparciu o uregulowania art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym pozwana, jako przegrywająca spór obowiązana jest do zwrotu na rzecz powoda poniesionych przez niego kosztów, na które składały się: kwota 180zł opłaty sądowej od pozwu, kwota 600 zł kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.