

Sygn. akt I Ca 1/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska-Statuch

SR Mirosław Chojnacki

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2015 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa S. G. i T. G.

przeciwko J. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 5 listopada 2014 r. sygn. akt I C 487/14

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 1/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli zasądził od J. B. solidarnie na rzecz S. G. i T. G. kwotę 4.300,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i uznaje za własne:

Powodowie T. G. i S. G. są właścicielami domu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) usytuowanego na nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę powodowie otrzymali w drodze darowizny od H. K. w dniu 20 lutego 2002 roku.

W umowie darowizny powodowie ustanowili na rzecz H. K. i jego ówczesnej zony M. nieodpłatną dożywotnią służebność osobista polegającą na prawie korzystania z całych zabudowań znajdujących się na w/w działce. M. K.

zmarła w lutym 2009 roku. W kwietniu 2011 roku H. K. ożenił się z pozwaną J. B., która za jego zgodą wprowadziła się do spornego domu.

Po śmierci męża, pozwana pomimo dwukrotnego wezwania jej przez stronę powodową, nie opuściła dobrowolnie nieruchomości powodów

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli nakazał J. B. opuszczenie przedmiotowej nieruchomości wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami, których prawa reprezentuje. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 29 stycznia 2014 roku. Pomimo wyroku nakazującego pozwanej opuszczenie nieruchomości powodów, J. B. zajmowała ją aż do chwili wykonania eksmisji przez komornika sądowego tj. do 6 sierpnia 2014 roku.

Wysokość miesięcznego czynszu jaki powodowie mogliby uzyskać wynajmując sporną nieruchomość szacunkowo wynosi 860 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd I instancji uznał, że powództwo jest uzasadnione i podlega uwzględnieniu do wysokości odszkodowania określonego w opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Sąd Rejonowy stwierdził, że roszczenie o wynagrodzenie nie stanowi nadużycia praw.

W ocenie Sądu pozwana nie zasługuje na ochronę wynikającą z art. 5 k.c., gdyż sama przez bardzo długi okres wbrew ustaleniom umownym stron nadużywała własnych uprawnień, usprawiedliwiając własne postępowanie wiekiem i chorobą.

W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia Sąd zauważył, że to zagadnienie było sporne. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który wyliczył szacunkową wartość czynszu, jaki właściciele nieruchomości położonej przy ulicy (...) uzyskaliby, gdyby ją wynajęli. Sąd wskazał, że czynsz ten odpowiada cenom rynkowym obowiązującym na terenie Z.. W związku z tym Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów, za okres wskazany w pozwie kwotę 4.300 zł, z ustawowymi odsetkami od daty wytoczenia powództwa (art. 481 k.c.) . Sąd oddalił powództwo ponad kwotę wyliczoną przez biegłego, uznając żądanie w tym zakresie za wygórowane.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd I instancji wydał w oparciu o art. 98 k.p.c. oraz art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398).

Powyższy wyrok został zaskarżony **apelacją** przez pozwaną w części uwzględnionego roszczenia. Pozwana przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie art. 361

§ 1 k.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie, że powództwo dotyczyło odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a nie wynagrodzenia

za korzystanie z rzeczy. W związku z tym skarżąca wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Należy podkreślić, że nietrafnym jest zarzut naruszenia art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c., ponieważ Sąd I instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powodów jako żądanie zasądzenia od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Trzeba zauważyć, że strona powodowa jedynie w tytule pozwu wskazała, iż domaga się odszkodowania za zajmowanie domu mieszkalnego bez tytułu prawnego, natomiast

w uzasadnieniu tegoż pisma procesowego powodowie zamieścili żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy cudzej. Należy więc uznać, że zarzut apelacji stoi w sprzeczności z jasnym i bezspornym

materiałem procesowym. Sąd I instancji nie orzekł ponad żądanie, skoro odniósł się do wyraźnie sformułowanego roszczenia strony powodowej.

Gdyby jednak przyjąć, że powodowie domagali się odszkodowania, należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że pozew zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. powinien zawierać

dokładnie określone żądanie. W rozpoznawanej sprawie jest nim żądanie zasądzenia świadczenia pieniężnego w kwocie 5.000 zł. Spełnione jest także kolejne wymaganie z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c., tj. przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie.

W tym wypadku są nimi władanie nieruchomością przez pozwaną, która nie miała podstaw do przypisywania sobie tytułu własności, a więc pozostawała w złej wierze.

Dopiero z faktów przytoczonych w pozwie Sąd Rejonowy mógł ustalić podstawę prawną kwalifikacji roszczenia jako uzasadnionego choćby w części. Drugorzędne znaczenie natomiast miała ocena jego charakteru dokonana przez samą stronę jako odszkodowania, a nie wynagrodzenia. W przytoczonym przez powodów stanie faktycznym, wobec braku podstaw dla roszczenia odszkodowawczego opartego na odpowiedzialności kontraktowej lub deliktowej, zastosowanie przepisów regulujących tzw. roszczenia uzupełniające było prawidłowe.

Wypada podkreślić, że samo roszczenie o wydanie rzeczy nie zapewnia pełnej ochrony interesów właściciela, nie wyrównuje mu bowiem uszczerbku spowodowanego przez to, że przez pewien czas był on pozbawiony możliwości korzystania z rzeczy. Uszczerbek ten wyrównują dopiero pewne roszczenia dodatkowe mające swe źródło w art. 224 § 1 i 2 k.c. oraz art. 225 k.c. (vide: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, s. 167, Wyd. LexisNexis, Warszawa 2009). Ochrona interesów właściciela i przywracanie zakłóconej równowagi następuje na tej właśnie szczególnej podstawie, wyłączającej w zakresie roszczeń tam uregulowanych inne przepisy np. ogólne odszkodowawcze lub o bezpodstawnym wzbogaceniu aktualizujące się tylko w takim zakresie, w jakim problem wzajemnych rozliczeń między właścicielem a posiadaczem nie został uregulowany w art. 222 - 231 k.c. (vide: uchwała SN z 11 maja 1972 r. III CZP 22/72, OSNP 1972, z. 12, poz. 213).

Na koniec trzeba zwrócić uwagę na różnicę między odszkodowaniem a wynagrodzeniem, które ułatwia wierzycielowi osiągnięcie celu gospodarczego polegającego na zrównaniu jego stanu majątkowego (w zakresie ograniczonym jednak do skutków wynikających z prawa własności określonej rzeczy) do poziomu, który można byłoby osiągnąć, gdyby właściciel z niej mógł korzystać. Należy dodać, że w razie złej wiary posiadacza wyrównanie to zakłada (art. 225 k.c.) istnienie po stronie właściciela uzdolnień do osiągnięcia optymalnych pożytków (vide: wyrok SN z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00). W ocenie Sądu oznacza to, że strona powodowa nie musiała udowodniać utraconych korzyści w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., a jedynie spoczywał na niej ciężar udowodnienia wynagrodzenia, które hipotetycznie mogła uzyskać, gdyby jej władztwo nad rzeczą było niezakłócone przez pozwaną.

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.