

*Sygn. akt II Ca 772/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 4 grudnia 2012.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo**

**Sędziowie: SO Barbara Nowicka**

**SO Longina Góra**

**Protokolant: Agnieszka Ingram**

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2012r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. N. (1) i T. N.**

przeciwko **M. B., A. B. i D. B.**

**o opróżnienie lokalu i zapłatę kwoty 8.879 zł**

**oraz z powództwa B. N. (1) i T. N.**

przeciwko **M. B., A. B. i D. B.**

o zapłatę 3.498,48 zł

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 11 lipca 2012r., sygn. akt I C 569/09

**I. oddala obie apelacje;**

**II. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.**

Sygn.akt II Ca 772/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11.07.2012r Sąd Rejonowy w Kłodzku I Wydział Cywilny nakazał pozwany A. B., M. B. oraz D. B. opuścić i wydać powodom T. N. i B. N. (1) dwa pokoje, łazienkę i korytarz, położone w budynku mieszkalnym nr (...) w C. oraz pomieszczenia gospodarcze znajdujące się w oborze i drewnitni, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Ponadto Sąd Rejonowy orzekł o braku uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, częściowo obciążając pozwanych kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 kwietnia 1997 r. pomiędzy Nadleśnictwem Z. w S. i powodem T. N. została zawarta - na czas nieokreślony - umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w C. nr 9. Zgodnie z § 3 umowy najmu jako osoby wspólnie z najemcą zamieszkujące zostali wskazani; jego żona, powódka - B. N. (1), jego córki B. N. (2) i M. N., jego teściowa - Z. B. oraz jego szwagrowie - pozwany A. B. i J. B..

Dnia 31 marca 2005 r. powodowie - małżonkowie T. N. i B. N. (1) nabyli w drodze umowy sprzedaży, zawartej w trybie art. 40 a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach państwowych, od Skarbu Państwa Lasy Państwowe Nadleśnictwo Z. w S. nieruchomość zabudowaną, składającą się z działki nr (...) o pow. 678 m<sup>2</sup>, położonej w C. nr 9, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) (poprzednio stanowiącej część nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku) i nadał są współwłaścicielami wyżej opisanej nieruchomości. Przed zawarciem powyższej umowy pozwany zawarł związek małżeński z pozwaną, która również zamieszkała w powyższej nieruchomości, tj. w C. nr 9, gdzie zamieszkuje nadał wraz z mężem, tj. pozwanym i synem pozwanych - małoletnim D. B..

Pismem z datą 5 marca 2003 r., doręczonym pozwanym 16 marca 2009 r. powodowie wezwali pozwanych do opuszczenia i wydania pomieszczeń: kuchni, dwóch pokoi, łazienki i korytarza o łącznej pow. 42 m<sup>2</sup>, położonych na parterze budynku mieszkalnego w C. nr 9 oraz pomieszczeń gospodarczych w oborze i drewni -w terminie do 30 sierpnia 2009 r.

Pozwani M. B. i A. B. wraz z ich małoletnim synem -pozwany D.. B. - nadał zamieszkują w budynku mieszkalnym, będącym częścią stanowiącej własność powodów nieruchomości położonych w C. nr 9, zajmując w nim dwa pokoje, kuchnię, łazienkę i korytarz - na parterze powyższego budynku oraz pomieszczenia gospodarcze w oborze i drewni, także stanowiące część wyżej opisanej nieruchomości w C. nr 9.

Pozwani we wrześniu 2011 r. zakupili nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, a położoną w miejscowości Ś.. W powyższym budynku mieszkalnym znajduje się lokal mieszkalny o powierzchni 64 m<sup>2</sup>.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne w części dotyczącej eksmisji pozwanych z zajmowanych pomieszczeń w nieruchomości położonej w (...), natomiast za pozbawione podstaw uznał żądanie powodów zasądzenia od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Żądanie nakazania pozwanym opuszczenia i wydania zajmowanych pomieszczeń w nieruchomości w (...), znajdują podstawę - zdaniem Sądu pierwszej instancji - w art.222 § 1 kc, ponieważ powodowie wykazali, że są właścicielami tejże nieruchomości, a pozwani w chwili orzekania nie mieli żadnego tytułu prawnego do zajmowania części pomieszczeń w spornej nieruchomości. Roszczenie powodów o zasądzenie od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 2006 do sierpnia 2009r było bezzasadne, ponieważ w tym okresie pozwani korzystali z części nieruchomości na podstawie ustnej umowy użyczenia ( art. 710 kc), mieli, więc tytuł prawny do zajmowania części nieruchomości.

Po otrzymaniu wezwania do opuszczenia nieruchomości umowa użyczenia wygasła i pozwani za zajmowanie nieruchomości od września 2009r powinni, co do zasady zapłacić za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Według Sądu Rejonowego powodowie nie udowodnili jednak żądania w zakresie zasądzenia od pozwanych kwoty 8.879 zł. Nie przedłożyli dowodu doręczenia pozwanym żądania o zasądzenie tej kwoty, jak i wysokości żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nie przedstawili dowodów na wielkość powierzchni mieszkalnych i gospodarczych zajmowanych przez pozwanych oraz okresu, za jaki dochodzili kwoty 3.498,48 zł. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 kpc.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację złożyli powodowie zaskarżając wyrok w pkt II i IV i zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 710 kc i art. 6 kc przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że strony łączyła umowa użyczenia i powodowie nie udowodnili roszczenia o zasądzenie kwoty 8.879 zł.

Wskazując na powyższy zarzut skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanych kwoty 8.879 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu, bądź uchylenie wyroku w zaskarżonej części do ponownego rozpoznania.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację złożyli również pozwani zaskarżając wyrok w pkt I, III i IV zarzucając, że zaskarżony wyrok jest stroniczy, niezgodny ze stanem prawnym i faktycznym i oparty na dowodach pochodzących z przestępstwa, a także sprzeczny z zasadami współżycia ludzkiego i moralnego.

Wskazując na podniesione zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie całego powództwa.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Obie apelacje są bezzasadne.

Na wstępie należy zauważyć, że przedmiotem rozpoznania Sądu Rejonowego były w istocie dwa powództwa połączone do wspólnego rozpoznania na podstawie art.219 kpc. Wyrok Sądu Rejonowego z dnia 11.07.2012 choć nie spełnia wymogów formalnych należało traktować jako wyrok łączny. Mimo dostrzeżonych uchybień formalnych w zakresie redakcji przedmiotowego wyroku – Sąd Okręgowy stwierdził, że nie miały one zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia oceny jego prawidłowości w świetle zarzutów apelacji.

Odnosząc się do meritum rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego należy stwierdzić, że nakazanie pozwanym opuszczenia i wydania powodom części zajmowanej nieruchomości w (...) znajdowało podstawę w art. 222 § 1 kc i jest prawidłowe. Powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość od Skarbu Państwa, są wpisani w księdze wieczystej jako współwłaściele, posiadali, zatem legitymację procesową do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Zgodzić należało się z ustaleniami Sądu Rejonowego, że do czasu przekazania pozwanym żądania o opuszczenie nieruchomości ( pismo powodom doręczone w marcu 2009r) pozwani korzystali z części nieruchomości na podstawie ustnej umowy użyczenia. Wskazują na to zeznania stron, fakt zgody na zameldowanie pozwanych.

Po wygaśnięciu umowy użyczenia, pozwani zajmowali już sporne pomieszczenie bez tytułu prawnego, zatem roszczenie windykacyjne powodów było

uzasadnione. W żadnym razie tej oceny nie mogą zmienić ogólnikowe i całkowicie gołosłowne zarzuty pozwanych, nie odnoszące się zresztą w ogóle do podstawy prawnej rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w tym zakresie tj. art. 222 § 1 kc. Okoliczności, w jakich doszło do nabycia nieruchomości przez pozwanych nie mają żadnego znaczenia do rozstrzygnięcia sprawy, Oczywiście bezzasadne, potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu okazały się zarzuty rzekomego nabycia nieruchomości przez pozwanych przez zasiedzenie.

Ze względu na prawidłowe ustalenia Sądu, że strony łączyła umowa użyczenia, roszczenie powodów o zasądzenie od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 2006r do sierpnia 2009r jest bezpodstawne. Zarzuty powodów naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 710 kc są nietrafne. Powodowie godzili się na zajmowanie przez pozwanych z części nieruchomości. Zgodzili się na zameldowanie w nieruchomości pozwanych. Pierwsze wezwanie do zapłaty za korzystanie z nieruchomości wysłali dopiero w sierpniu 2009r. Należy też mieć na uwadze, że strony łączą więzy pokrewieństwa. Wszystkie te okoliczności wskazują, że rzeczywiście strony łączyła umowa użyczenia.

Co najmniej od chwili doręczenia pozwanym pozwu w pierwszej sprawie należało przyjąć, że pozwani zostali wezwani do zapłaty za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, przy czym było to już po wygaśnięciu umowy użyczenia. Trafny jest zarzut powodów, że Sąd naruszył art. 6 kc uznając, że powodowie nie wykazali wysokości wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie z części nieruchomości za okres od września 2009r. Jakkolwiek w pozwie wskazali, że domagają się wynagrodzenia za okres od września 2009r do września 2009r, ale niewątpliwie była to oczywista omyłka pisarska, chodziło o okres do września 2011r. Powodowie dołączyli precyzyjne wyliczenie wynagrodzenia, oparte na zarządzeniach Burmistrza S. w zakresie stawek czynszu za najem lokali. Te dokumenty mogły być podstawą do ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sąd Okręgowy mimo to uznał, że orzeczenie Sądu Rejonowego oddalające roszczenie powodów o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości odpowiada prawu i nie powinno być zmieniane. Roszczenie powodów narusza - zdaniem Sądu Okręgowego – przepis art. 5 kc i jest nadużyciem prawa. Pozwani przekazali powodom część pieniędzy na zakup spornej nieruchomości, pozwani zajmowali ta nieruchomość od ponad trzydzieści lat, partycypowali w kosztach jej utrzymania, mieli zgodę powodów na dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości po jej nabyciu przez powodów. Te okoliczności pozwalają na uznanie roszczenie powodów o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jako sprzecznego z art.5 kc.

Z powyższych względów apelacje jako bezzasadne podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

Sąd Okręgowy nie obciążał pozwanych postępowania apelacyjnego na podstawie art. 102 kpc, za czym przemawiała sytuacja materialna pozwanych i charakter sprawy.