

Sygn. akt I C 495/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant – Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 14 września 2015 r. w C.

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko K. R. (1)

o eksmisję

orzeka:

I. nakazuje pozwanej K. R. (1) opróżnienie i opuszczenie budynku położonego w G. przy ul (...) dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z osobami i rzeczami prawa jej reprezentującymi i wydanie go powódce B. K. za jednoczesną zapłatą przez B. K. na rzecz pozwanej K. R. (1) kwoty 27400 zł (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu nakładów poniesionych na budynek;

II. ustala, że pozwanej K. R. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez Gminę G. pozwanej K. R. (1) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku zasądza od pozwanej K. R. (1) na rzecz powódki B. K. kwotę 2700 zł złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 września 2014 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 października 2014 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,

- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 5 września 2015 r. do dnia zapłaty;

V. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

VI. znosi koszty postępowania pomiędzy stronami.

Sygn. akt I C 495/14

UZASADNIENIE

Powódka B. K., reprezentowana przez adwokata K. K. (2), pozwem złożonym w dniu 8 maja 2014 r. wnosila o nakazanie pozwanej K. R. (1) opuszczenia i opróżnienia wraz z osobami i rzeczami prawa jej reprezentującymi budynku znajdującego się na nieruchomości położonej w G. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) i nakazanie wydania nieruchomości do rąk powódki. Ponadto powódka wnosila o zasądzenie od pozwanej K. R. (1) na rzecz powódki B. K. kwoty 10000 zł z tytułu bezumownego korzystania z tej nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za okres 3 lat wstecz. Również powódka wnosila o zasądzenie od pozwanej K. R. (1) na rzecz powódki B. K. kwot po 450 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości od chwili wniesienia pozwu do dnia wydania nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami. Ponadto wnosila o zasądzenie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że wraz z mężem J. K. na zasadach ustawowej wspólności majątkowej, jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Pozwana zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego od 15 lat. Pomimo wielokrotnych wezwań pozwana nie zgodziła się dobrowolnie opuścić nieruchomość. Ponieważ przez okres użytkowania pozwana nie opłacała czynszu, powódka żądała zasądzenia kwoty 10000 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 10 lat oraz opłat bieżących w wysokości po 450 zł miesięcznie.

Pozwana K. R. (1), reprezentowana przez adwokat A. P. (1), wnosila o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że powódka jest jej siostrą, a sporna nieruchomość stanowiła własność ich wspólnych rodziców. Pozwana na spornej nieruchomości zamieszkuje od 1983r. W 2000 r., za zgodą ówczesnych właścicieli - rodziców stron - zdecydowała się zamieszkać w budynku gospodarczym znajdującym się na nieruchomości. W tym celu zaadaptowała do celów mieszkalnych budynek gospodarczy. Pozwana sfinansowała dobudowanie do budynku kuchni, łazienki i garażu, wymieniła okna w budynku, doprowadziła ciepłą wodę i sfinansowała budowę kotłowni wraz z instalacją ogrzewania CO w budynku. Ogólny koszt nakładów poczynionych przez pozwaną na budynek wyniósł 50000 zł. Założyła również podliczniki poboru energii elektrycznej i wody, za zużyte media pozwana ponosi sama opłaty. W 2012 r. pozwana ciężko zachorowała, przeszła operację guza mózgu. Po leczeniu pozwana została zaliczona do znacznego stopnia niepełnosprawności, jest całkowicie niezdolna do pracy i wymaga pomocy innych osób.

Rodzice stron w 2009 r. zawarli z powódką umowę zamiany nieruchomości. Od chwili zawarcia umowy zamiany właścicielami nieruchomości, na której znajduje się budynek zamieszany przez pozwaną są powódka i jej mąż.

Ani rodzice powódki ani nowi właściciele: powódka i jej mąż do chwili wytoczenia powództwa nie żądani zapłaty za zajmowany budynek i dlatego pozwana uważa roszczenie zasądzenia należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości za niezasadne, gdyż budynek jest w jej posiadaniu na zasadzie użyczenia. W przypadku gdyby Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, wnosila o zastosowanie prawa zatrzymania do czasu zaspokojenia roszczeń związanych z poczynionymi na nieruchomość nakładami, w trybie art. 461 k.c.

Zawiadomiona o toczącym się postępowaniu Gmina G. nie zgłosiła wniosku do dopuszczenia do udziału w sprawie.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan prawny:

L. S. i Z. małżonkowie R. byli właścicielami zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. o powierzchni 702m² oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Ich córka B. K. wraz z mężem J. K. byli właścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość znajdującego się na parterze budynku wielomieszkaniowego przy ul (...) w G.. Umową zawartą w dniu (...) r. L. S. i Z. małżonkowie R. przenieśli na córkę i zięcia B. i J. małżonków K. własność zabudowanej nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym (...) położonej w G., w zamian za co B. i J. małżonkowie K. przenieśli na L. S. i Z. R. własność lokalu mieszkalnego (dowód: kserokopia umowy k. 6-9 akt).

W księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie nr (...) jako właściciele zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. o powierzchni 702m² oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) zostali ujawnieni małżonkowie J. i B. K. na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej (dowód: odpis z księgi k 10-12 akt).

Około 7 lat temu na nieruchomość sprowadziła się K. R. (1). Właściciele, którymi wówczas byli rodzice stron, zgodzili się na bezpłatne zamieszkiwanie K. R. (1) na tej nieruchomości użyczając jej budynek. W okresie kiedy właścicielami nieruchomości byli L. S. i Z. małżonkowie R. zgodzili się aby K. R. (1) przeprowadziła remont budynku gospodarczego znajdującego się na tej nieruchomości w celu zaadaptowania go na budynek mieszkalny. W latach 2000- 2005, przy pomocy rodziny, K. R. (1) wykonała za własne środki remont budynku. Pozwana rozebrała istniejące przybudówki i dobudowała w ich miejsce kuchnię i łazienkę. Do budynku gospodarczego została również dobudowana kotłownia, pomieszczenie gospodarcze i garaż. W pomieszczeniach mieszkalnych zamontowano drzwi zewnętrzne, położone zostały płytki na podłodze w kuchni i łazience. W kuchni ściany wyłożono panelami PCV, a sufit kasetonami styropianowymi. W łazience zostały ściany wyłożone glazurą i łazienka została wyposażona w sedes ze spluczką, kabinę prysznicową i umywalkę. Wymienione zostały okna w całym budynku na okna z PCV, łącznie z parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi. W pokojach zostały wykonane wylewki betonowe i położone panele podłogowe. Ściany pokoi wyłożono tapetą, sufity kasetonami styropianowymi. W budynku zainstalowano centralne ogrzewanie. Wartość nakładów związanych z remontem budynku gospodarczego i przekształceniem go na budynek mieszkalny wynosi 27400 zł (dowód: zeznania świadków: Z. R. k. 50 akt, L. R. k. 51 akt, opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. J. (2) k. 65-165 akt).

W chwili zawierania umowy zamiany z rodzicami, B. K. widziała, że w budynku przebudowanym z gospodarczego, mieszka siostra K. R. (1). Powódka miała świadomość, że pozwana mieszka w tym budynku bezpłatnie, na zasadach użyczenia i po objęciu nieruchomości również nie żądała czynszu od pozwanej. (dowód: zeznania powódki k. 16-18 akt).

W marcu 2012r. K. R. (1) przeszła operację z powodu guza lewej półkuli mózgu. W następstwie zabiegu u pozwanej są trwałe zmiany w obrębie(...)oraz zaburzenia pourazowe. Pozwana wymaga opieki psychologicznej i terapeutycznej. Orzeczeniem z dnia 2 lipca 2014 r. K. R. (1) została zaliczona do znacznego stopnia niepełnosprawności, wymagającej stałej opieki (dowód: orzeczenie k. 25 akt, opinia psychologa k. 26-27 akt).

W 2013r. doszło do konfliktu pomiędzy stronami, jednakże nawet wówczas powódka nie zażądała od pozwanej aby ponosiła opłaty za bezumowne korzystanie z budynku. W końcu lutego 2014 r. powódka zażądała od pozwanej wydania budynku przez nią zajmowanego, natomiast żądanie uiszczenia opłat za zajmowany lokal B. K. zgłosiła dopiero w pozwie (dowód: zeznania powódki k. 46-48 akt, okoliczność bezsporna).

Aktualnie pozwana zajmuje budynek na zasadach koligacji rodzinnych, nie ma żadnej umowy z właścicielami, która uprawniałaby ją do zajmowania lokalu, nie płaci z tytułu zamieszkiwania czynszu, ponosi tylko opłaty za media na podstawie wskazań podliczników (dowód: okoliczność bezsporna).

Czynsz za korzystanie z budynku mieszkalnego kształtuje się w wysokości 180 zł miesięcznie (dowód: opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. J. (2) k. 65-165 akt).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dołączonych dokumentów: odpisu aktu notarialnego k. 6-9 akt, odpisu księgi wieczystej k. 10-12 akt, zaświadczenia o zameldowaniu k. 24 akt, orzeczenia o stopniu niepełnosprawności k. 25 akt, opinii psychologicznej k. 26 – 27 akt, zeznań powódki B. K. k. 46-48, 203 akt, pozwanej K. R. (1) k. 48, 204 akt, zeznań świadków: Z. R. k. 50 akt, L. R. k. 51 akt, T. G. k. 51-52 akt, T. K. k. 52-53 akt, M. K. k. 53 akt, B. M. k. 53 akt, A. P. (2) k. 53 akt, R. R. (2) k. 54 akt, Z. S. k. 54 akt, opinii biegłego J. J. (2) k. 65-105 akt.

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom zgromadzonym w sprawie, gdyż nikt ich nie kwestionował, a i Sąd nie znalazł ku temu podstaw.

Sąd dał wiarę zeznaniom wszystkich świadków oraz stron, są one w zasadzie ze sobą zgodne, wzajemnie się uzupełniają i znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach.

Świadkowie Z. R. i L. R., R. R. (2), A. P. (3) potwierdzili, że około 7 lat temu pozwana wprowadziła się do budynku gospodarczego, który sama dostosowała do potrzeb mieszkaniowych. Świadkowie podkreślali, że budynek był zajmowany przez pozwaną za zgodą powódki i dopóki nie pokłóciły się siostry, to nigdy powódka nie żądała od pozwanej pieniędzy z tytułu zamieszkiwania w tym budynku. Fakt dalszego zajmowania lokalu przez pozwaną potwierdzili świadkowie T. G. i T. K., która dodatkowo opisała remonty przeprowadzone przez pozwaną. Natomiast świadkowie M. K. i B. M. opisali wykonywane prace w budynku gospodarczym i potwierdzili, że były one robione na zlecenie pozwanej.

Sąd uznał opinię biegłego J. J. (2) za rzetelną i sporządzoną w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy. Żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń do wniosków biegłego i dlatego Sąd przyjął opinię w całości.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie jest bezspornym, że pozwana nie dysponuje prawem do korzystania z budynku mieszkalnego w wyniku zmiany właściciela nieruchomości. Jednakże w świetle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 (OSNC 2002, nr 9, poz. 109) mają zastosowanie art. 14 i 15 ustawy o ochronie lokatorów także w sprawach o opróżnienie lokali przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 tej ustawy. Zawarta w tym przepisie definicja "lokatora" nakazuje jej stosowanie do osób, które używają lokalu na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego niż własność.

Ustawowa definicja lokatora została zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., zgodnie z którym, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przejawiała się tendencja do szerokiej interpretacji pojęcia "lokator". W szczególności eksponowana jest funkcja ochronna ustawy, znajdująca wyraz przede wszystkim w art. 14 oraz art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t.). Wskazuje się, że uprawnienie do korzystania z lokalu, a tym samym status lokatora, może stanowić pochodną od prawa najemcy. Chodzi w szczególności o domowników oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, a więc osoby, które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz do zamieszkania doszło za wiedzą i zgodą najemcy, a więc w sposób

skuteczny także wobec wynajmującego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, "Monitor Prawniczy" 2005, nr 10, s. 479).

W niniejszej sprawie pozwana K. R. (1) zamieszkała na nieruchomości za zgodą właścicieli nieruchomości, chociaż bez zawarcia formalnej umowy najmu. Zajmowanie nieruchomości przez pozwaną zbliżone było do użyczenia. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana miała obowiązek pokrywania tylko kosztów związanych ze zużytą przez siebie energią elektryczną i dlatego został założony podlicznik. Natomiast ani rodzice pozwanej ani powódka nie żądali od K. R. (1) czynszu, a tym samym do chwili wytoczenia powództwa pozwana bezpłatnie użytkowała posesję. Jednakże od chwili wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości pozwana K. R. (1) wiedziała, że właściciel nie akceptuje jej dalszego bezpłatnego pobytu na swojej nieruchomości oraz od tego czasu obowiązana jest do uiszczania opłat za korzystanie z budynku.

Ponieważ pozwana zajmuje budynek mieszkalny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności bez tytułu prawnego, właściciel może na podstawie art. 222 k.c. żądać wydania mu nieruchomości. Uwzględniając roszczenie powódki, Sąd nakazał pozwanej wydanie nieruchomości, z tym że wykonanie eksmisji Sąd wstrzymał do czasu złożenia przez Gminę G. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, gdyż pozwana spełnia przesłanki do uzyskania takiego lokalu.

Zgodnie z art. 14 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Na podstawie art. 14 ust 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby niepełnosprawnej.

W niniejszej sprawie K. R. (1) jest uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż orzeczeniem z dnia 2 lipca 2014 r. została zaliczona do znacznego stopnia niepełnosprawności, wymagającej stałej opieki. Pozwana nie dysponuje innym lokalem i nie może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W tej sytuacji Sąd uznał, iż pozwana spełnia kryteria określone w art. 14 ust 1 i ust 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) i na podstawie art. 14 ust 6 ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę G. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Natomiast z przepisów o ochronie własności, tj. art. 224 k.c. i art. 225 k.c. wynika, iż samoistny posiadacz lokalu w złej wierze, jak również samoistny posiadacz lokalu w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie tego lokalu, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z tego lokalu (art. 224-225 k.c.). W tym ostatnim przypadku co do zasady nie ma potrzeby badania, z jakich konkretnie przyczyn dana osoba nie opuściła lokalu, tj. czy było to skutkiem okoliczności przez nią niezawinionych, czy też nie.

Ponieważ pozwana K. R. (2) przez lata mieszkała na nieruchomości na zasadzie użyczenia, za zgodą i wiedzą właścicieli, żądanie obecnie aby zapłaciła za ostatnie 10 lat zajmowania budynku, nie zostało przez Sąd uwzględnione. Natomiast od chwili wytoczenia powództwa dalsze zajmowanie budynku przez pozwaną oznacza obowiązek ponoszenia przez nią opłat z tego tytułu.

Właściciel rzeczy, który jest jednocześnie wynajmującym, jest uprawniony według swojego wyboru do oparcia powództwa na normach wynikających z tego, że jest właścicielem rzeczy (art. 224 -225 i 230 k.c.) albo też do na podstawie stosunku obligacyjnego (art. 471 k.c.). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05, opublik. LEX nr 192044 wskazał, że "Przepisy art. 224-225 i art. 230 k.c. nie są w stosunku do art. 471 k.c. przepisami szczególnymi i z tej przyczyny kumulacja norm nie jest wyłączona. Wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu, który - dokonując wyboru - musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy." W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że "niezwroćcenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Stan taki stwarza obowiązek naprawienia wynikłej stąd szkody na podstawie art. 471 k.c.; zakres należnego odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c."

Na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c. żądane od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 11 grudnia 2013 r. I ACa 535/13, LEX nr 1416181).

Zatem żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki powódka mógłby uzyskać, na wolnym rynku dysponując tym lokalem i wynajmując go innej osobie jest zasadne (patrz tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 - OSNC 1984/12/209). W uchwale z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209, Sąd Najwyższy stwierdził, że "Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkaniowego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych."

Mając powyższe na uwadze oraz opierając się w tym zakresie na opinii biegłego J. J. (2) Sąd ustalił, że odszkodowanie powinno wynosić 180 zł miesięcznie.

Ponieważ od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu tj. od dnia 5 lipca 2014 r. (dowód doręczenia pozwu k. 33 akt) do chwili wydania wyroku upłynęło 15 miesięcy kwota odszkodowania wynosi 2700 zł. Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. zasądzono 2700 zł. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl § 2 art. 481 k.c. jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

Uwzględniając w tym zakresie powództwo Sąd zasądził kwotę 2700 zł z ustawowymi odsetkami od chwili wezwania do zapłaty do dnia zapłaty. Najpóźniej bowiem z chwilą doręczenia pozwanej pozwu w sprawie niniejszej, roszczenie to było wymagalne, a nie spełniając go niezwłocznie po wezwaniu (doręczeniu odpisu pozwu w dniu 5 lipca 2014 r.), pozwana popadła w opóźnienie.

Sąd nie uwzględnił zarzutu zatrzymania zgłoszonego przez pozwaną.

Sąd Najwyższy w wyroku z 7 października 2010r. (IV CSK 93/10, LEX nr 898260) stwierdził, że prawo zatrzymania, o jakim stanowi art. 461 § 1 k.c. jest środkiem zabezpieczenia roszczeń służących dłużnikowi względem wierzyciela do czasu uzyskania przez niego zabezpieczenia, a zatem środkiem nacisku w celu spełnienia zobowiązania. Przepis ten precyzuje źródło pochodzenia wierzytelności, jako roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz naprawienie szkody. W odniesieniu do rozliczenia z tytułu poczynionych nakładów obliguje pozwanego do wykazania, że takie uprawnienie, przewidziane art. 226 § 1 k.c., mu przysługuje. Istota prawa zatrzymania, którego funkcją jest jedynie wywarcie presji

na drugą stronę, aby wykonała swoje świadczenie, nie uzasadnia powstania dodatkowych korzyści w postaci czerpania pożytków z rzeczy. Tym samym posiadacz korzystający z cudzej rzeczy tylko na podstawie prawa zatrzymania jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z niej (wyrok SN z 16 grudnia 2009 r., I CSK 184/2009, (...) nr (...), L.pł nr (...)). Ponadto prawo zatrzymania przyznane dłużnikowi podlega pewnym ograniczeniom. Dotyczy to przypadków, w których ustawodawca uznaje, iż interes wierzyciela w otrzymaniu rzeczy z powrotem jest silniejszy niż interes dłużnika w otrzymaniu zwrotu wydatków. Za taki silniejszy interes wierzyciela uznano przypadki, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego, na przykład w sytuacji gdy rzecz została przez dłużnika bezprawnie zabrana wierzycielowi (kradzież, oszustwo) oraz gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych po ustaniu stosunku najmu, dzierżawy i użyczenia.

Zgodnie z art. 461§ 2 k.c. przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

Pozwana K. R. (1) korzystała z nieruchomości na zasadzie użyczenia. Za zgodą właścicieli nieruchomości – swoich rodziców i przy ich pomocy, poczyniła nakłady na nieruchomość w okresie 2000-2005 r.. Wobec ograniczenia zastosowania prawa zatrzymania na podstawie art. 461§2 k.c., Sąd nie uwzględnił zarzutu zatrzymania.

Sąd zniósł koszty pomiędzy stronami na podstawie art. 100 k.p.c. ze względu na częściowe uwzględnienie żądań obu stron.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)