

Sygn. akt I ACa 816/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P. (1)**

przeciwko **B. H. (1), B. H. (2), J. H. i M. H.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 19 września 2013 r. sygn. akt I C 689/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

UZASADNIENIE

K. P. (2), po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, domagała się zasądzenia od B. H. (1), J. H., M. H. i B. H. (2) kwoty 92.800 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, w okresie od 30 marca 2003 r. do stycznia 2013 r., z nieruchomości położonej we wsi K. (...) oznaczonej numerami geodezyjnymi (...).

B. H. (1), J. H., M. H. i B. H. (2) wnosili o oddalenie powództwa. Twierdzili, że powództwo jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), gdyż powódka pragnie wykorzystać błąd pozwanego, w którym sama go utwierdzała. W wyniku tego błędu stracili działkę nr (...), jak również w postępowaniu o dział spadku wyzbyli się na rzecz powódki działki nr (...), na skutek czego zostali pozbawieni jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego.

Wyrokiem z dnia 19 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 11.429 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa solidarnie od pozwanych kwotę 1.123 zł i od powódki kwotę 2.895 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

A. H. była właścicielką działki nr (...) położonej w K. (...). Działka ta w 1991 r. została podzielona na trzy działki: nr (...) o pow. 0,08 ha, nr (...) o pow. 0,99 ha i nr (...) o pow. 10,68 ha. Na działce nr (...) znajdował się dom mieszkalny wybudowany w latach 1925 – 27, który pierwotnie zajmowała W. C.. Część nieruchomości obejmującej działkę nr (...) zabudowano w latach 1937 - 39 innym domem mieszkalnym, w którym mieszkała A. H..

Umową darowizny z dnia 23 maja 1991 r. A. H. darowała w 1/2 części córce K. P. (1) oraz w 1/2 części synowi Z. H. działki zabudowane domem drewnianym i dwiema stodołami, oznaczone w rejestrze pomiarowym numerami (...) o łącznej powierzchni 12 ha 9.761 m².

Prawomocnym postanowieniem z dnia 10 września 2009 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku dokonał zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego położonego w obrębie K. Z. składającego się z zabudowanej działki o numerze (...) oraz działki o numerze (...) w ten sposób, że na wyłączną własność K. P. (1) przyznał nieruchomości: nr (...) o pow. 0,99 ha oraz nr (...) o pow. 4, 0304 ha, na wyłączną własność K. K. nieruchomości nr (...) o pow. 3,8534 ha, a na wyłączną własność B. H. (1) nieruchomości nr (...) o pow. 2,7778 ha (II Ns 2713/07).

A. H. zmarła w 1996 r. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 5 września 2002 r., spadek po niej na mocy ustawy nabyli: córka (powódka) K. P. (1) w 2/4 części, wnuk (pozwany) B. H. (1) w 1/4 części oraz wnuczka K. K. w 1/4 części. W skład spadku po A. H. wchodziła zabudowana działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o pow. 0, 08 ha (II Ns 1860/02).

W dniu 31 marca 2003 r. w Kancelarii Notarialnej D. Ł. powódka, pozwany oraz K. K. dokonali umownego działu spadku po A. H. w ten sposób, że działkę nr (...) zabudowaną domem drewnianym (przeznaczonym do kapitalnego remontu) o pow. użytkowej 52 m² wybudowanym w 1939 r. przekazano za spłatą na własność powódce do jej majątku odrębnego. Pomimo, że umowa przewidywała, iż wydanie przedmiotu umowy powinno nastąpić w dniu sporządzenia umowy, pozwany nie opuścił nieruchomości.

Pozwani od 1990 r. do października 2012 r. korzystali z działek nr (...).

Na działce nr (...) jest posadowiony drewniany dom wybudowany w latach 1926-1927 o powierzchni około 52 m², w którym znajduje się kuchnia, dwa pokoje i sieni, nie ma w nim dostępu do wodociągu i kanalizacji. Pozwany z rodziną zamieszkali w nim po śmierci W. C.. Pozwany wymienił w domu instalację elektryczną, przerobił piec oraz wymienił belki stropowe.

Z kolei na działce nr (...) znajdował się dom wybudowany w latach 1937 – 39, stodoła i obora, które przed rozbiórką były w złym stanie technicznym. Pozwani byli przekonani, że korzystają z należącej do nich nieruchomości, gdyż w korespondencji z dnia 16 maja 2001 r. i z dnia 27 sierpnia 1999 r. powódka zapewniała B. H. (1), że do niego będzie należał dom zamieszkiwany wcześniej przez W. C., zaś do powódki będzie należał dom zajmowany przez jej matkę A. H.. O tym, że pozwani korzystają faktycznie z działek należących do powódki, dowiedzieli się po oględzinach nieruchomości przeznaczonych do podziału między nim, powódką i K. K. w sprawie II Ns 2713/07 Sądu Rejonowego w Białymstoku, które odbyły się w dniu 10 marca 2008 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 2 września 2010 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił powództwo wniesione przez B. H. (1) przeciwko K. P. (1) i K. K. o stwierdzenie nieważności tej umowy z powodu błędu B. H. (1). Powód był

bowiem przekonany, że przedmiotem działu spadku była działka nr (...) zabudowana drugim domem mieszkalnym zajmowanym w przeszłości przez A. H. (sygn.. akt I C 234/10).

Natomiast prawomocnym postanowieniem z dnia 8 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił wniosek B. H. (1) i J. H. o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności nieruchomości zabudowanej domem drewnianym, położonej w obrębie wsi K. Z. i oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,08 ha (sygn. akt II Ns 736/11).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 maja 2012 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku nakazał pozwanym, aby opuścili, opróżnili z rzeczy prawa ich reprezentujących i wydali powódce nieruchomości zabudowane oznaczone numerami geodezyjnymi (...), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) położone w K. (...) (sygn. akt I C 1668/09).

Pozwani opuścili nieruchomość powódki pod koniec października 2012 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Wstępnie odniósł się do podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia. Wskazał, że wynagrodzenie należne właścicielowi za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, ani przepis ustawy. Podlega ono zatem przedawnieniu według reguł określonych art. 229 k.c. i art. 118 k.c., tzn. przedawnia się z upływem 10 lat począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później, niż w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy. Skoro zaś pozwani wyprowadzili się z domu należącego do powódki pod koniec października 2012 r., a powódka wystąpiła z żądaniem zapłaty za okres od 1 kwietnia 2003 r. do stycznia 2013 r., oznaczało to, że służące jej roszczenie nie uległo przedawnieniu.

Ustosunkowując się do roszczeń pozwu podał, że z treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. wynika obowiązek uiszczenia przez samoistnego posiadacza w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Wskazał, że w dobrej wierze jest posiadacz w sposób bezpodstawny przekonany, że przysługuje mu posiadane prawo, jeżeli błąd ten usprawiedliwiają towarzyszące okoliczności. W złej wierze zaś pozostaje posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Zauważył przy tym, że istnieje domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), które jest wzruszalne, ale w okolicznościach niniejszej sprawy ciężar jego obalenia spoczywał na powódce.

W ocenie Sądu powódka z tego obowiązku nie wywiązała się, gdyż nie zaoferowała dowodów pozwalających na przyjęcie, że pozwani przez wskazany przez nią okres czasu, mieli świadomość zajmowania nieruchomości stanowiących własność powódki. Zaznaczył, że w listach z dni: 16 maja 2001 r. i 27 sierpnia 1999 r. powódka wyraziła wstępną zgodę na przyznanie pozwanym działki, na której posadowiony był dom zamieszkiwany w przeszłości przez W. C.. Zaproponowała też, że jej przypadnie dom zajmowany przez jej matkę A. H.. Przedstawiła tym samym propozycję zniesienia istniejącej między stronami współwłasności działek nr (...). Dlatego też, pozwani mogli pozostawać w uzasadnionym przekonaniu, że zajmowana działka będzie w przyszłości należeć do nich. Potwierdza to też treść umowy z dnia 31 marca 2003 r. o dział spadku po A. H., w której przedmiot umowy był niezgodny z rzeczywistością. Z aktu notarialnego wynikało bowiem, że działka nr (...) jest zabudowana domem mieszkalnym z lat 30 – tych, podczas gdy faktycznie znajdował się na niej dom z lat 20- tych, zajmowany przez pozwanych. B. H. (1), jako jedna ze stron umowy, wiedząc o wcześniejszych deklaracjach powódki co do przyznania własności działek nr (...) oraz pozostając w przeświadczeniu o dobrych intencjach powódki oraz fachowej wiedzy notariusza w zakresie oznaczenia przedmiotu umowy, mógł więc przypuszczać, że przedmiotem umowy o dział spadku była inna nieruchomość. Dlatego też Sąd uznał, że żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości od dnia 31 marca 2003 r. stanowi nadużycie przysługującego powódce prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

Przyjął, że pozwani mogli uzyskać wiedzę co do odmiennego stanu rzeczy dopiero z dniem 1 kwietnia 2008 r., kiedy to B. H. (1) w reakcji na wyniki przeprowadzonej w dniu 10 marca 2008 r. wizji lokalnej działek nr (...) wniósł do Sądu Rejonowego w Białymstoku pismo, w którym podniósł zarzut nieuregulowania stanu prawnego działki nr (...).

Mając to na uwadze Sąd uznał, że dopiero od 1 kwietnia 2008 r. pozwani stali się posiadaczami tej nieruchomości w złej wierze i stan ten trwał do końca października 2012 r., kiedy to ostatecznie opuścili nieruchomość. Za ten też czas powódce przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Celem ustalenia wysokości tego wynagrodzenia Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego w zakresie budownictwa ogólnego, kosztorysowania, rzeczoznawstwa i (...). Biegły ten przy szacowaniu wynagrodzenia - ze względu na brak w gminie Z. oraz w gminach położonych w obrębie miasta B. rejestru rynku wynajmu lokali i gospodarstw rolnych - uwzględnił rynkowe stawki czynszu w mieście B.. Przy wycenie gruntu rolnego siedliska przyjął podejście porównawcze, zaś przy wycenie części składowych – budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oparł się na obecnym stanie technicznym budynków w latach objętych postępowaniem i odtworzył wartość budynków gospodarczych, które zostały rozebrane. Ostatecznie oszacował, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosić powinno łącznie 36.036 zł.

Mając na uwadze treść tej opinii, Sąd przyjął, że należne powódce wynagrodzenie wynosi 11.429 zł. Stanowi ono zsumowanie kwot wynagrodzenia za okres od 1 kwietnia 2008 r. do 30 października 2012 r. ($9/12 \times 2.748 \text{ zł} + 2.723 \text{ zł} + 2.486 \text{ zł} + 2.514 \text{ zł} + 10/12 \times 1.974 \text{ zł}$). O odsetkach rozstrzygnął na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądając je od daty ostatecznego sprecyzowania powództwa, tj. od dnia 27 listopada 2012 r.

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od tego wyroku, w części oddalającej powództwo, wniosła powódka, która zarzuciła Sądowi I instancji:

1. naruszenie art. 224 § 2 k.c. przez przyjęcie, że pozwani władali nieruchomością w dobrej wierze, choć w rzeczywistości pozostawali oni w złej wierze;
2. poczynienie ustaleń sprzecznych z zebrany materiał dowodowy i przyjęcie, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno objąć okres od 1 kwietnia 2008 r., pomimo że pozwani wiedzą o tym, że nie są właścicielami przedmiotowej działki posiadali od 31 marca 2003 r. tj. od daty działu spadku dokonanego przed notariuszem D. Ł..
3. przyjęcie niewłaściwych stawek wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z należących do niej nieruchomości.

Wnosiła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości albo uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego mają oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, ocenionym przez ten Sąd bez naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przypomnieć należy, że Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w całości dowody z dokumentów, zeznań świadków oraz stron (we wskazanym zakresie), które stanowiły podstawę do dokonania ustaleń faktycznych.

Na obecnym etapie postępowania bezspornym było zatem, że pozwani od 1990 r. do października 2012 r. korzystali z działek nr (...). Nie było też przedmiotem sporu, że w dniu 31 marca 2003 r. w Kancelarii Notarialnej D. Ł. doszło

do umownego działu spadku po A. H., na mocy którego właścicielką nieruchomości oznaczonej nr (...), zabudowanej domem drewnianym o powierzchni użytkowej 52 m^(2) została powódka. Z kolei prawo własności nieruchomości oznaczonej nr (...) o pow. 0,99 ha zostało przyznane na własność powódki na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 10 września 2009 r. w sprawie II Ns 2713/07 o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego położonego w obrębie K. Z..

Ustalenia te, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie do końca można jednak zgodzić się z ocenami prawnymi wyrażonymi przez Sąd I instancji na gruncie ustalonego stanu faktycznego.

Istota niniejszego postępowania sprowadzała się do rozstrzygnięcia charakteru władania nieruchomością nr (...) przez pozwanego B. H. (1). Warunkiem rozpoznania sporu na gruncie tak zwanych przepisów o roszczeniach uzupełniających (art. 224 i nast. k.c.) jest stwierdzenie braku stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami albo stwierdzenie, że treść tego stosunku nie reguluje przedmiotu roszczeń strony powodowej. Kwestii tej nie można było pomijać w okolicznościach niniejszej sprawy, zwłaszcza że z twierdzeń podnoszonych przez pozwaną wynikało, iż istniało ustne porozumienie z powódką dotyczące korzystania przez nich z przedmiotowych nieruchomości. Przepisy art. 224 i nast. k.c. mają zastosowanie jedynie do stosunków bezumownych, czyli takich, gdy bez porozumienia zainteresowanych doszło do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znalazła się w posiadaniu innej osoby. Przepisy te nie uchybiają odmiennemu uregulowaniu rozliczeń przez zainteresowanych i tym samym nie mają zastosowania wtedy, gdy do korzystania z rzeczy przez inną osobę aniżeli właściciel dochodzi na podstawie porozumienia tej osoby z właścicielem. W takim wypadku o rozliczeniach decyduje wyraźna treść umowy, bądź dająca się wyprowadzić z całokształtu okoliczności towarzyszących zawarciu umowy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż nieporozumienia dotyczące użytkowania przez pozwanego B. H. (1) działki gruntu nr (...) i znajdującego się na niej budynku mieszkalnego rozpoczęły się dopiero w 2008 r. W okresie wcześniejszym, pomimo dokonania w dniu 31 marca 2003 r. umownego działu spadku po A. H. i przyznania tej nieruchomości na własność powódki, nie istniał spór co do korzystania przez pozwaną z tej nieruchomości. Potwierdza to zarówno treść korespondencji z 16 maja 2001 r. i 27 sierpnia 1999 r., w której powódka zapewniała pozwaną o możliwości dalszego zamieszkiwania na działce, na której posadowiony był dom zamieszkiwany w przeszłości przez W. C., jak również treść wyjaśnień złożonych przez K. P. (1) na pierwszym terminie rozprawy w sprawie toczącej się z wniosku K. K. o dział spadku i zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego położonego w obrębie K. Z. (sygn. akt II Ns 2713/07). Na rozprawie w dniu 25 października 2007 r. oświadczyła, że jej bratanek (pозwany w niniejszej sprawie B. H. (1)) korzysta z nieruchomości i ją użytkuje za jej zgodą. W innej sprawie – o stwierdzenie nieważności umowy (IC 234/10 Sądu Rejonowego w Białymstoku) – w odpowiedzi na pozew zawarła stwierdzenie, że przyznaje, iż powódka za jej wiedzą użytkował działkę nr (...). Słuchana w charakterze strony w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia podała, że nie ustalali do kiedy B. będzie mógł mieszkać na tej działce, bo mówił, że będzie budował swój dom i się stamtąd wyprowadzi, nie nagliła go do wyprowadzenia się (k.285 akt sprawy II Ns 736/11 Sądu Rejonowego w Białymstoku).

W dniu 11 marca 2008 r. miały miejsce oględziny nieruchomości będącej przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności, podczas których K. P. (1) zakwestionowała prawo do zamieszkiwania pozwanego w domu znajdującym się na działce nr (...). W wyniku sporu na tym tle powódka w dniu 30 marca 2008 r. wystosowała do pozwanego pismo, w którym poinformowała go, że od 1 czerwca 2008 r. zmienią się zasady użytkowania nieruchomości. Do pisma tego dołączyła umowę najmu nieruchomości, ustalając w niej czynsz najmu w wysokości 500 zł miesięcznie. Umowa tej treści nie została zaakceptowana przez pozwanego.

W świetle powyższego nie można podzielić stanowiska skarżącej, że od daty umownego działu spadku po A. H. (31 marca 2003 r), pozwani stali się posiadaczami działki nr (...) bez tytułu prawnego, do których to mają zastosowanie przepisy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności niniejszej sprawy pozwalają na przyjęcie, że B. H. (1) wraz z rodziną zajmował nieruchomości oznaczoną jako działka nr (...)/ w okresie od 1 kwietnia 2003 r. do 31 maja 2008 r. na podstawie umowy użyczenia, uregulowanego art. 710 - 719 k.c. Umowa użyczenia, motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego.

Oznacza to, że do żądania powódki zapłaty wynagrodzenia przez pozwanych za korzystanie z nieruchomości nr (...)za okres od 1 kwietnia 2003 r. do 31 maja 2008 r., przepisy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. nie mają zastosowania. Przepisy te nie mają bowiem zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzysta ona z rzeczy.

W związku z tym za całkowicie nietrafne uznać należało zarzuty dotyczące naruszenia art. 224 k.c. opierające się na analizie pojęcia dobrej wiary. Po pierwsze, rozważania dotyczące pojmowania dobrej wiary, odnoszą się do posiadacza samoistnego i dobrej wiary w zakresie przysługiwania prawa własności. Tymczasem w rozważanym stanie faktycznym, strona pozwana nie była posiadaczem samoistnym w odniesieniu do działki nr (...). Posiadanie przez nich tej nieruchomości można zatem oceniać jedynie w kategoriach posiadania zależnego. Przypomnieć warto, że zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem zależnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą, jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Władanie nieruchomością przez stronę pozwaną mieści się w tej kategorii. Dopiero po wypowiedzeniu umowy użyczenia, do czego doszło w wyniku wysłania przez powódkę pisma z dnia 30 marca 2008 r., pozwani stali się posiadaczami zależnymi w złej wierze.

Dlatego też dopiero po wygaśnięciu umowy użyczenia, z mocy art. 230 k.c. należało do nich odpowiednio stosować przepisy art. 224 k.c. odnośnie do roszczeń właściciela m.in. o wynagrodzenie. Zgodnie z art. 224 § 1 k.c. jedynie posiadacz w dobrej wierze nie ma obowiązku płacić wynagrodzenia. Po rozwiązaniu umowy użyczenia, pozwani użytkowali jednak dalej nieruchomości nr (...) bez tytułu prawnego, będąc posiadaczami w złej wierze. Byli obowiązani w związku z tym do płacenia właścicielowi wynagradzania w wysokości równej czynszowi, który płaciliby, gdyby strony wiązała ważna umowa.

Przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wspomnianego wynagrodzenia. Według stanowiska piśmiennictwa, jak i orzecznictwa Sądu Najwyższego, o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. w szczególności wyrok z dnia 25 maja 1975 r. II CR 208/75 niepubl., uchwałę składu 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 OSNCP 1984, z. 12, poz. 209, czy uzasadnienie uchwały z dnia 7 stycznia 1998 r. III CZP 62/97 OSNC 1998, z. 6, poz. 91). Jak to podkreślił Sąd Najwyższy w ostatniej z powołanych uchwał wynagrodzenie to jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego.

Wobec sporu stron także co do wysokości wynagrodzenia, adekwatnym dowodem do wykazania tej wielkości była opinia biegłego, jako że ustalenie rynkowej stawki czynszu najmu albo dzierżawy wymaga wiedzy specjalnej w rozumieniu art. 278 k.p.c. W tym celu Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego, kosztorysowania, rzeczoznawstwa i (...). Opinia ta pozytywnie spełnia kryteria, o których mowa w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98 (OSNC 2001/4/64). Należy przy tym mieć na uwadze stanowisko tego Sądu wyrażone w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04 (zbiór Lex nr 151656), iż specyfika tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko do zgodności z zasadami doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej oraz logicznego myślenia. Analizowana opinia biegłego dawała podstawy do końcowych wniosków zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odnośnie wynagrodzenia należnego powódce od pozwanych za bezumowne korzystanie w okresie od rozwiązania umowy użyczenia do opuszczenia nieruchomości oznaczonej

nr geodezyjnym (...). Inne dowody dotyczące wielkości wynagrodzenia z tytułu korzystania przez pozwanych z zabudowanej nieruchomości nie zostały przedstawione przez powódkę. Takiego waloru nie posiada umowa przygotowana przez skarżącą i przesłana pozwany (wynagrodzenie w wysokości 500 zł miesięcznie).

Odnosząc się natomiast do roszczenia powódki dotyczącego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z działki oznaczonej nr geodezyjnym (...), przede wszystkim wskazać należy, że pomiędzy stronami niniejszego postępowania toczyło się postępowanie działowe w sprawie sygn. akt II Ns 2713/07, obejmujące m.in. tę działkę gruntu. W jego wyniku, postanowieniem z dnia 10 września 2009 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku dokonał zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego składającego się z działek o numerach (...).

Podkreślenia wymaga, że podstawowym założeniem postępowań działowych jest rozpoznanie i rozstrzygnięcie w jednym postępowaniu całego kompleksu zagadnień obejmujących nie tylko zniesienie współwłasności, dział spadku czy podział majątku wspólnego, ale także roszczenia jakie na tle wspólności praw mogły powstać między uczestnikami takich postępowań. Uregulowanie sytuacji prawnej stron, które postanawiają wyjść z różnych rodzajów wspólności, ma być ostateczne i definitywnie kończyć etap wzajemnych pretensji. Osiągnięciu tego celu służy nałożenie na sąd obowiązku działania z urzędu w istotnych kwestiach, takich jak ustalenie składu i wartości majątku (art. 684 k.p.c.) oraz nadanie prawomocnemu postanowieniu działowemu charakteru zdarzenia wyznaczającego kres możliwości dochodzenia wszystkich roszczeń, które mogły być przedmiotem rozstrzygnięcia w tym postępowaniu. Takie ukształtowanie konsekwencji postanowienia działowego powinno mobilizować strony do zgłoszenia wszelkich żądań w jego toku.

Dlatego też, że artykuł 618 § 3 k.p.c. uznawany jest za przepis o charakterze materialnoprawnym, wprowadzający „swoistą prekluzję” (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1994 r. III CZP 6/94 OSNCP 1994/11 poz. 205). Istota tej prekluzji polega na wyłączeniu możliwości dochodzenia roszczeń podlegających rozpatrzeniu w postępowaniu działowym i to nawet wówczas, kiedy nie zostały one przez stronę w tym postępowaniu zgłoszone. Przepis ten ogranicza zatem swobodę wyboru przez stronę momentu zgłoszenia roszczenia, narzucając konieczność skumulowania wszystkich spornych kwestii dotyczących likwidowanego wielopodmiotowego stosunku prawnego w granicach jednego postępowania.

Skutkiem wprowadzonej w art. 618 § 3 k.p.c. prekluzji jest więc wyłączenie możliwości późniejszego dochodzenia na drodze sądowej roszczeń, które mogły być przedmiotem orzeczenia działowego. Skoro więc roszczenie związane z bezumownym korzystaniem przez pozwanych z nieruchomości nr (...) nie zostało rozliczone w postępowaniu o zniesienie współwłasności, nie ulega zatem wątpliwości, że ze względu na regulację zawartą w art. 618 § 3 k.p.c., powódka po uprawomocnieniu się postanowienia z dnia 10 września 2009 r., nie mogła skutecznie dochodzić tego roszczenia w rozpatrywanej obecnie sprawie.

Przytaczane w pozwie okoliczności faktyczne nie nawiązują do korzystania przez pozwanych z tej nieruchomości po 10 września 2009 r.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia zarzutów podniesionych przez powódkę, Sąd Apelacyjny, na mocy art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym, postanowił na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu obciążając nimi skarżącą stosownie do wyniku sprawy w II instancji.