

Sygn. akt: I ACa 566/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Dorota Ochalska - Gola |
| Sędziowie: | SA Małgorzata Stanek SA Anna Cesarz (spr.) |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Julita Postolska |

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. G. i D. G.**

przeciwko **I. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 6 lutego 2013 r. sygn. akt I C 1276/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od I. R. na rzecz B. i D. małżonków G. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 566/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 6 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej I. R. solidarnie na rzecz powodów B. i D. małżonków G. 181.879 zł z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot za wskazane okresy, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o zwrocie kosztów procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

Wyrok ten zapadł na podstawie istotnych ustaleń Sądu Okręgowego:

Od lipca 1986 roku do chwili zawarcia małżeństwa 21 marca 1992 r. W. i I. R. pozostawali w konkubinacie, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe.

W sierpniu 1990 roku W. R. (1) nabył do swojego majątku odrębnego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) oraz prawo własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Pieniądze na zakup nieruchomości pochodziły z działalności gospodarczej prowadzonej przez W. R. (1).

Małżeństwo I. i W. R. (1) zostało rozwiązane wyrokiem Sądu Okręgowego w Skierniewicach z 9 listopada 1999r.

Postanowieniem z 14 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej dokonał podziału majątku wspólnego W. R. (1) i I. R.. Sąd ustalił nierówne udziały małżonków w majątku wspólnym: W. R. (1) w 1/4 i I. R. w 3/4. Sąd nie podzielił stanowiska I. R., że elementem majątku wspólnego jest (była) nieruchomość położona w R. przy ul. (...). Stwierdził, iż nieruchomość ta była własnością odrębną W. R. (1). Sąd Okręgowy w Łodzi po rozpoznaniu apelacji wnioskodawcy i uczestniczki zmienił powyższe postanowienie jedynie w zakresie wysokości spłaty należnej I. R. od byłego męża, ustalając ją na 232.830,70 zł.

30 kwietnia 2007 r. W. R. (1) sprzedał D. i B. małżonkom G. - powodom w niniejszej sprawie, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) oraz prawo własności znajdujących się na niej budynków za kwotę 350.000 zł.

Wyrokiem z 22 sierpnia 2008 r. w sprawie I C 19/08 Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej nakazał I. R. wydanie B. i D. G. opisanej wyżej nieruchomości, wyznaczając 6 - miesięczny termin wydania nieruchomości od dnia uprawomocnienia się wyroku. Wyrok ten stał się prawomocny w dniu 29 grudnia 2008 r.

Postanowieniem z 16 października 2009 r. Sąd Okręgowy w Łodzi udzielił zabezpieczenia powództwa I. R. przeciwko B. i D. G. o zobowiązanie do przeniesienia udziału w nieruchomości w trybie art. 231 k.c. poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rawie Mazowieckiej sygn. akt KM 754/09 dotyczącego egzekucji wyroku wydanego w sprawie I C 19/08.

Prawomocnym wyrokiem z 27 maja 2011 r., wydanym w sprawie I C 363/11 Sąd Okręgowy w Łodzi uznał umowę sprzedaży nieruchomości z 30 kwietnia 2007 r. zawartą pomiędzy W. R. (1) a D. i B. G. za bezskuteczną w stosunku do I. R. w zakresie wierzytelności przysługującej jej wobec W. R. (1) w kwocie 232.830,70 zł.

Aktualnymi użytkownikami wieczystymi przedmiotowej działki oraz właścicielami znajdujących się na niej budynków są powodowie.

Powodowie nigdy nie objęli nieruchomości w posiadanie. Przy każdej próbie wejścia powodów na nieruchomość pozwana wzywała Policję. Powodowie nie wyrażali zgody na dokonywanie przez pozwaną nakładów na nieruchomość. Powodowie kupili nieruchomość z zamiarem zamieszkania tam. Powód prowadzi działalność gospodarczą - kamieniarstwo, wyrób nagrobków. Powód nie miał zamiaru przenosić na przedmiotową nieruchomość swojej działalności gospodarczej. W poprzednim miejscu prowadzi ją od 25 lat.

Pozwana prowadzi na przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą pod nazwą (...) art. przemysłowo-sprzedaż detaliczną drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła.

Przedmiotowa nieruchomość jest usytuowana naprzeciwko cmentarza w odległości około 1 km od centrum miasta, jest zabudowana jedno/dwu piętrowym budynkiem mieszkalnym usytuowanym frontem do ulicy oraz budynkiem gospodarczym usytuowanym pomiędzy budynkiem mieszkalnym a zachodnią granicą nieruchomości. W pomieszczeniach partem budynku mieszkalnego zlokalizowano sklep z artykułami ceramiki sanitarnej i armatury sanitarnej zaś w budynku gospodarczym znajduje się magazyn dla w/w działalności. Piętro, do którego prowadzi klatka schodowa z wejściem od strony podwórza jest niezamieszkałe z uwagi na niezakończone prace wykończeniowe.

Do budynku doprowadzona jest instalacja elektryczna, wodno - kanalizacyjna, ogrzewanie sieciowe, lokalne, piec grzewczy w piwnicy.

Realna i możliwa do uzyskania wysokość stawki czynszu z wynajmu pomieszczeń parteru przedmiotowego budynku mieszkalnego w obecnym stanie technicznym tegoż lokalu tzn. uwzględniając poniesione w latach 2007-2011 nakłady na utrzymanie stanu technicznego budynku wynosiła: 19,50 zł/mkw. na miesiąc w roku 2007; 20 zł/mkw. na miesiąc w roku 2008; 21 zł/mkw. na miesiąc w roku 2009; 22 zł/mkw. na miesiąc w roku 2010; 23 zł/mkw. na miesiąc w roku 2011; 24 zł/mkw. na miesiąc w roku 2012.

Wysokość czynszu z wynajmu pomieszczeń parteru przedmiotowego budynku mieszkalnego z przeznaczeniem na działalność handlową - sklep, w obecnym stanie technicznym tegoż lokalu, tzn. uwzględniając poniesione w latach 2007-2011 nakłady na utrzymanie stanu technicznego budynku, przy przyjęciu efektywności najmu = 100% wynosiła: od 1 maja 2007 r. do 31 marca 2012 r. 153.265 zł.

Realna i możliwa do uzyskania wysokość stawki czynszu z wynajmu budynku gospodarczego na cele magazynowe w okresie 2007-2012 wynosiła: 6,50 zł/mkw. na miesiąc w roku 2007; 7 zł/mkw. na miesiąc w roku 2008; 7,50 zł/mkw. na miesiąc w roku 2009; 8 zł/mkw. na miesiąc w roku 2010; 8,50 zł/mkw. na miesiąc w roku 2011; 9 zł/mkw. na miesiąc w roku 2012.

Wysokość czynszu z wynajmu budynku gospodarczego przedmiotowej nieruchomości, z przeznaczeniem na magazyn, w obecnym stanie technicznym tegoż lokalu, przy przyjęciu efektywności najmu = 100% wynosiła: od 1 maja 2007 r. do 31 marca 2012 r. 60.710 zł.

Wysokość możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu pomieszczeń parteru budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego w okresie od 1 maja 2007 r. do 31 marca 2012 r. przy przyjęciu (teoretycznej) wynoszącej 100%) efektywności najmu w całym okresie opiniowanym wynosi 213.975 zł (153.265 zł parter budynku mieszkalnego sklep + 60.710 zł budynek gospodarczy).

Wysokość możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu pomieszczeń parteru budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego w okresie od 1 maja 2007 r. do 31 marca 2012 r. przy przyjęciu realnej, możliwej do uzyskania 85% efektywności najmu w całym okresie opiniowanym wynosi 181.879 zł.

Użyty w opinii wskaźnik 85% efektywności najmu odpowiada przeciętnemu wskaźnikowi efektywności najmu lokali użytkowych w województwie (...).

Na podstawie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w przeważającej części.

Podstawę prawną roszczenia powodów stanowi art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c. Zgodnie z powołanymi przepisami samoistny posiadacz w dobrej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. 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.

Sąd I instancji wskazał, że powodowie są właścicielami nieruchomości od 30 kwietnia 2007 r., czyli niewątpliwie przysługuje im legitymacja czynna do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem. Pozwana od momentu nabycia przez powodów nieruchomości do dnia dzisiejszego zajmuje nieruchomość i znajdujące się na niej budynki - bez tytułu prawnego. Zatem jest legitymowana biernie w niniejszym procesie. Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut pozwanej, iż dysponuje ona tytułem do posiadania nieruchomości, którym jest postanowienie wydane przez Sąd Okręgowy w Łodzi w przedmiocie zabezpieczenia powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego dotyczącego wydania przedmiotowej nieruchomości. Postanowienie to nie wykreowało tytułu prawnego pozwanej do posiadania przedmiotowej nieruchomości. Oznacza jedynie, że do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości egzekucja nie może być kontynuowana. Nie ma to żadnego

wplywu na niniejszą sprawę o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wyrok uwzględniający powództwo ze skargi pauliańskiej w sprawie I C 363/11 nie ma znaczenia w niniejszej sprawie - jest on skuteczny tylko w zakresie egzekucji wierzytelności przysługującej pozwanej w stosunku do byłego męża W. R. (1). Skuteczna skarga pauliańska umożliwia przeprowadzenie egzekucji ze składnika majątku dłużnika, który traktowany jest tak, jakby nigdy nie został zbyty. Skuteczna skarga pauliańska nie pozbawia jednak właściciela prawa własności.

Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego wskazał Sąd I instancji, że na gruncie całego Kodeksu cywilnego (a więc także art. 224 i 225 k.c.), przyjmuje się tradycyjne rozumienie dobrej wiary, zgodnie z którym w dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu, że prawo mu przysługuje.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwaną należy uznać za posiadaczkę przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. W złej wierze pozostaje posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć, że nie przysługuje mu wykonywane prawo. Pozwana nie pozostawała w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i własności znajdujących się na niej budynków. Pozwana wiedziała, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez jej męża W. R. (1) jeszcze przed zawarciem z nią małżeństwa, za środki pochodzące z jego majątku. Pozwana miała świadomość, że sama nie była stroną takiej umowy. Nie było żadnych przeszkód, aby - w razie jakichkolwiek wątpliwości - pozwana sprawdziła stan prawny nieruchomości w księdze wieczystej, w celu ustalenia kto figuruje tam jako jej właściciel. Pozwana nie dołożyła nawet minimalnej staranności wymaganej od rozsądnego i dbającego o swoje interesy człowieka, aby ustalić jaki jest stan prawny przedmiotowej nieruchomości. Ewentualne przekonanie pozwanej o istnieniu po jej stronie praw rzeczowych do nieruchomości nie było w żaden sposób usprawiedliwione okolicznościami. Wynika z tego, że pozwana była w złej wierze.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Jeżeli chodzi o korzystanie z cudzej nieruchomości, to podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel zawierając umowę najmu, czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.

W niniejszej sprawie wysokość wynagrodzenia należnego powodom została obliczona na podstawie opinii biegłego ds. czynszów, której pozwana nie kwestionowała. Wg opinii biegłego czynsz najmu za objęty pozwem okres wyniósłby 181.879 zł.

Sąd I instancji uznał, że kwestia dokonania przez pozwaną nakładów na przedmiotową nieruchomość nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W sytuacji gdy posiadacz nieruchomości dokonał na nią nakładów, jedynym słusznym rozwiązaniem dla potrzeb ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest przyjęcie rzeczywistego stanu nieruchomości z uwzględnieniem nakładów. Ewentualne rozliczenie nakładów to sprawa odrębna. Nie ma podstaw do odliczenia w niniejszej sprawie wartości nakładów jakie dokonała pozwana od wysokości czynszu, który można by uzyskać z nieruchomości.

Za bezzasadny Sąd I instancji uznał zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną. Zgodnie z art. 229 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Termin przedawnienia rozpoczyna swój bieg w dniu dokonania zwrotu rzeczy. W niniejszej sprawie pozwana nadal jest w posiadaniu spornej nieruchomości, zatem termin przedawnienia nie tylko nie zakończył ale nawet nie rozpoczął jeszcze swojego biegu.

Za bezpodstawny uznał też zarzut sprzeczności dochodzonego roszczenia z zasadami współżycia społecznego. Pozwana jako osoba od lat zajmująca cudzą nieruchomość bez tytułu prawnego i uprzejmie nie przyjmująca do

wiadomości, iż nie ma żadnych praw do nieruchomości sama te zasady narusza, nie może się więc skutecznie powoływać na art. 5 k.c.

Sąd I instancji nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku o zawieszenie postępowania, złożonego przez pozwaną. Sprawa o sygn. akt I C 363/11 została prawomocnie zakończona. Jeżeli chodzi o sprawę o sygn. akt I C 482/10, to orzeczenie Sądu, gdyby było uwzględniające powództwo, działałoby ex nunc. A zatem do czasu prawomocnego uwzględnienia powództwa w sprawie I C 482/10 pozwana i tak nie posiadałaby tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Nie było zatem możliwości, aby w drodze rozstrzygnięcia w sprawie I C 482/10 pozwana nabyła tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości z datą wsteczną - w okresie objętym niniejszym pozwem.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od doręczenia pozwanej odpisu pozwu w zakresie kwoty dochodzonej w pozwie, natomiast od kwot, w zakresie których powództwo zostało rozszerzone - od daty rozszerzenia.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo i zarzucając:

I. Naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 213 i art. 316 k.p.c. wskutek braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcia przy wydaniu wyroku faktu, iż powodowie dokonali zakupu nieruchomości w związku z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą, a także poprzez błędną ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego J. K. i dokonywanie ustaleń sprzecznych z jej wnioskami, mimo że Sąd I instancji podzielił merytoryczne poglądy biegłego, ale nie ocenił opinii biegłego zgodnie z art. 233 § 1 k.c. przede wszystkim dlatego, że reprezentował pogląd, iż nakłady na nieruchomość właściciela przez posiadacza nie mają znaczenia dla ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez posiadacza oraz że koszty zarządu nie obciążają właściciela; nadto naruszenie art. 316 § 1 polega na zamknięciu rozprawy, mimo że nie zostały wyjaśnione istotne okoliczności stanu faktycznego, w szczególności kiedy pozwana dowiedziała się o wytoczeniu przeciwko niej powództwa o wydanie nieruchomości, jaki był stan nieruchomości w chwili nabycia jej przez powodów, mimo że Sąd I instancji jako podstawę prawną roszczenia powodów uznaje przepis art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c.

II. Naruszenie prawa materialnego:

1) art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że pozwana jest posiadaczką nieruchomości w złej wierze, mimo istnienia prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z 16 października 2009 r. sygn. XIII C 409/09, na podstawie którego Sąd postanowił zawiesić postępowanie egzekucyjne w sprawie KM 754/09 o wydanie powodom przez pozwaną nieruchomości położonej w R. przy ul. (...);

2) art. 225 w zw. z art. 224 § 1 k.c. wskutek błędnej wykładni i przejęcia, że nakłady konieczne poczynione przez posiadaczkę i ponoszone przez nią stałe koszty utrzymania nieruchomości nie mają wpływu na wysokość stawki najmu czynszu w okresie od 1 maja 2007 r. do 31 marca 2012 r., podczas gdy stan nieruchomości bez dokonanych przez pozwaną nakładów koniecznych nie pozwalał na uzyskanie z nieruchomości jakiegokolwiek czynszu oraz wskutek przyjęcia, iż możliwy do uzyskania czynsz oznacza przychód bez odliczenia kosztów jakie są ponoszone na utrzymanie nieruchomości w stanie umożliwiającym dalsze jej wynajmowanie;

3) art. 118 in fine w zw. z art. 229 § 1 w zw. z art. 120 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż bieg przedawnienia nie rozpoczął się ze względu na brak wydania rzeczy;

4) art. 5 k.c. poprzez odmowę jego zastosowania w sytuacji, gdy pozwani nabywając sporną nieruchomość mieli świadomość pokrzywdzenia pozwanej przez W. R. oraz pozbawiali jej możliwości zwrotu nakładów;

5) art. 224 § 2 k.c. na skutek:

- niezastosowania tego przepisu w sytuacji, gdy pozwana miała uzasadnione okolicznościami przekonanie, że przysługuje jej prawo do nieruchomości, na której wspólnie z konkubentem, a potem mężem, dokonała nakładów,

szczególnie że nieruchomości została nabyta w czasie, gdy pozwana i jej konkubent pozostawali we wspólnym gospodarstwie domowym od czterech lat i w chwili nabycia nieruchomości ich syn miał dwa lata; pozwana posiadała tę nieruchomość od chwili nabycia i prowadziła tam działalność gospodarczą od 1998 roku i taki stan faktyczny występował w czasie nabycia nieruchomości przez powodów,

- ustalenia przez Sąd I instancji wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów w obecnym stanie technicznym, a nie przy uwzględnieniu stanu technicznego budynków w chwili nabycia ich przez powodów,

6) art. 225 k.c. z powodu jego zastosowania, mimo że powodowie - jako właściciele nieruchomości i strona, na której zgodnie z art. 6 k.c. spoczywa ciężar dowodu, nie wykazali złej wiary pozwanej od dnia nabycia nieruchomości przez powodów, a w odpowiedzi na apelację powodowie przyznali, że pozwana jest posiadaczem w złej wierze od wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości,

7) art. 7 i 6 k.c. na skutek błędnej wykładni i niezastosowania tych przepisów w sytuacji, gdy jako podstawę prawną orzeczenia Sąd I instancji powołał przepisy, które uzależniają skutki prawne od dobrej lub złej wiary; ustawowe przyjęcie w art. 7 k.c. domniemania prawnego dobrej wiary, nakazuje Sądowi uznawać określone fakty i ich skutki prawne za udowodnione i to do czasu, aż strona, na której spoczywa ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. - udowodni złą wiarę stronie przeciwnej.

W konkluzji pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa na koszt powodów.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zakres ochrony prawnej własności zapewnia Konstytucja RP, gdyż zgodnie z treścią art. 64 ust. 2 m.in. własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej, zaś według art. 64 ust. 3 własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Według formuły art. 140 kodeksu cywilnego w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy, w tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Użytkowanie wieczyste - a takim prawem do nieruchomości dysponują powodowie - zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między prawną kategorią własności a kategorią praw rzeczowych ograniczonych, w związku z tym w wypadkach nieuregulowanych w art. 232 - 243 k.c. i w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste należy posługiwać się analogią przede wszystkim do art. 142 - 154 k.c., dotyczących treści i wykonywania własności (tak SN w orzecz. z 17.01.1974 r, III CRN 316/73, OSNCP 11/74 poz. 197).

W kodeksie cywilnym przewidziano powszechnie ochronę własności w razie naruszenia prawa przez osoby trzecie, mianowicie właścicielowi przysługują przede wszystkim roszczenia windykacyjne i negatoryjne. Obok roszczenia windykacyjnego przewidziane są też roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy, które noszą miano roszczeń uzupełniających.

Wieczystemu użytkowaniu przysługuje petytoryjna ochrona jego prawa, przy odpowiednim zastosowaniu środków przysługujących w tym celu właścicielowi. Artykuły 222-230 k.c. mają zatem odpowiednie zastosowanie (tak komentarz do kodeksu cywilnego, księga druga, „Własność i inne prawa rzeczowe”, wydanie 7, pod red. St. Rudnickiego, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2006, str. 398).

Roszczenia uzupełniające właściciela wynikają z faktu naruszenia jego prawa własności, nie mniej mają one charakter roszczeń obligacyjnych.

Zakres przysługujących roszczeń uzupełniających zależy przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Najkorzystniejsza jest sytuacja samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Dobra wiara posiadacza uzasadnia pozbawienie właściciela określonych roszczeń uzupełniających. Jednakże w takim kontekście należy opowiedzieć się za powszechnie panującą koncepcją rygorystycznego (tradycyjnego) pojmowania dobrej wiary. Uznaje się, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. Z drugiej strony, w złej wierze pozostaje posiadacz, który wie, że nie przysługuje mu prawo do rzeczy, jak również ten, który z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (tak System Prawa Prywatnego „Prawo rzeczowe”, tom 3, pod. red. prof. Tomasza Dybowskiego, wydawnictwo C.H. Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2003 r., str. 507).

Należy przy tym pamiętać, że obowiązuje domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), a obalenie tego domniemania stanowi ciężar dowodowy właściciela.

Powodowie nabyli prawo wieczystego użytkowania zabudowanej nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2007 r. od D. G., z którego oświadczenia złożonego w akcie notarialnym wynikało, że nieruchomość ta stanowiła jego majątek odrębny.

Powodowie wystąpili przeciwko I. R. o wydanie nieruchomości i uzyskali prawomocny wyrok z 22 sierpnia 2008 r. nakazujący pozwanej wydanie przedmiotowej nieruchomości.

W aktach sprawy znajduje się postanowienie Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z 14 maja 2009 r. w sprawie wniesionej w 2000 r. o podział majątku dorobkowego między W. R. (1) a I. R., gdzie ustalono, że przedmiotowa nieruchomość została zakupiona w 1990 r. przez W. R. (1), czyli dwa lata przed zawarciem z I. R. związku małżeńskiego, przy czym środki na zakup pochodziły z działalności gospodarczej prowadzonej przez W. R. (1).

W końcu w sprawie wytoczonej przez I. R. o przeniesienie na jej rzecz użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 231 § 1 k.c., który jako jedną z przesłanek wymienia dobrą wiarę samoistnego posiadacza gruntu, wyrokiem z dnia 20 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo, a następnie w dniu 26 lutego 2013 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację I. R. (inf. k. 360).

Z powyższych okoliczności i dokumentów wynika, że pozwana wiedziała, że nie przysługuje jej do nieruchomości przy ul. (...) w R. tytuł własności (prawo użytkowania wieczystego), a przynajmniej z łatwością mogła się o tym dowiedzieć (już w trakcie sprawy o podział majątku wspólnego wszczętej w 2000 r.).

Tym samym pozwana w momencie zakupu przez powodów przedmiotowej nieruchomości była posiadaczem w wierze. Nie ma zatem znaczenia fakt kiedy pozwana dowiedziała się o wytoczeniu przeciwko niej powództwa windykacyjnego. Nie doszło zatem do naruszenia art. 6 i 7 k.c., a także 316 § 1 k.p.c.

Sytuacji tej nie zmieniło zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzącego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rawie Mazowieckiej o wydanie powodom nieruchomości przy ul. (...), gdyż postanowienie to nie stwarzało dla pozwanej prawa do nieruchomości, a jedynie dawało możliwość jej posiadania, zaś z wcześniejszego wyroku z 22 sierpnia 2008 r. wynikało, że pozwana ma wydać nieruchomość, którą posiada bez tytułu prawnego na rzecz użytkowników wieczystych.

Nie jest więc trafny zarzut naruszenia art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c., w zakresie przyjęcia przez Sąd Okręgowy, iż pozwana jeszcze przed nabyciem nieruchomości przez powodów była posiadaczem w złej wierze.

Nie doszło też do naruszenia art. 118 in fine k.c. w związku z art. 229 § 1 k.c. w związku z art. 120 § 1 k.c.

Po pierwsze roszczenia uzupełniające (w tym o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy) należy traktować jako roszczenia odrębne, samodzielne w stosunku do roszczenia o wydanie rzeczy, zatem można tych roszczeń dochodzić jeszcze przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego i przed faktycznym zwrotem nieruchomości. Tylko jeżeli dochodzi się roszczeń uzupełniających po dokonaniu zwrotu nieruchomości (co w niniejszej sprawie nie miało miejsca), należy zachować roczny termin przedawnienia z art. 229 k.c. (tak SN w wyroku z 25.02.2004 r., II CK 32/03, LEX nr 162199).

W tym sensie należy się zgodzić z Sądem Okręgowym, iż roczny termin z art. 229 k.c. nie rozpoczął jeszcze biegu w niniejszej sprawie, gdyż pozwana nadal jest w posiadaniu nieruchomości.

Oczywiście właściciel może dochodzić swego roszczenia o „zaległe” wynagrodzenie z zachowaniem ogólnych terminów przedawnienia (art. 118 k.c.), (tak w System Prawa Prywatnego „Prawo rzeczowe” op. cit. str. 512). Zgodnie z treścią art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Z kolei według art. 455 k.c. jeśli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W tym przypadku wezwaniem do zapłaty było wniesienie powództwa przez powodów.

W przypadku posiadania w złej wierze zobowiązanie posiadacza do wynagrodzenia za bezumowne posiadanie powstaje od początku i dalej narasta.

Wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje więc cały okres, przez który posiadacz korzystał z nieruchomości i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, której tu nie ma, ani przepis ustawy (tak System Prawa Prywatnego „Prawo rzeczowe” op. cit. str. 513).

Wbrew stanowisku apelującej roszczenia uzupełniające, w tym o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie są roszczeniami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej, są zaś roszczeniami związanymi z własnością (użytkowaniem wieczystym) nieruchomości.

Termin przedawnienia tych roszczeń wynosi zatem 10 lat, a nie 3 lata.

Nie ma racji apelująca, iż Sąd wyliczając wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, nie wziął pod uwagę okoliczności, że większość nakładów, które były uwzględnione przy tej wycenie zostało dokonanych przez pozwanego już po zakupie przez powodów nieruchomości.

Twierdzenia pozwanej o złym stanie budynków znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości uniemożliwiającym wręcz korzystnie z nich w dacie zakupu nieruchomości przez powodów, nie znajduje oparcia w materiale dowodowym w sprawie, a zeznania samej pozwanej nie są w tym zakresie wiarygodne.

Pozwana nie wskazała żadnych dowodów w postaci zeznań świadków, którzy potwierdziliby zły stan nieruchomości w 2007 r.

Z ustaleń Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej zawartych w uzasadnieniu do postanowienia z 14 maja 2009 r. w sprawie o podział majątku dorobkowego małżonków R. wynika, że nieruchomość przy ul. (...) w R. została zakupiona przez W. R. (1) w 1990 r. Już w trakcie trwania związku małżeńskiego W. i I. R. czynione były nakłady na tę nieruchomość - do istniejącego tam parterowego budynku dobudowano piętro, budynek został częściowo otynkowany, nadto po około 5 latach po zakupie gruntu strony postawiły dodatkowy budynek gospodarczy. Budynek gospodarczy w 2007 r. miał więc jedynie 12 lat, zaś drugi z budynków został wyremontowany nieco wcześniej. O sporym zakresie prac świadczy wartość nakładów określona w postępowaniu o podział majątku dorobkowego na 350.000.

Strony od maja 1994 lub 1995 r. w budynku mieszkalno-usługowym prowadziły sklep przemysłowy - w sklepie tym prowadzony był handel farbami, lakierami, drobnym sprzętem AGD, rowerami, artykułami sanitarnymi, meblami ogrodowymi.

Trudno przyjąć, jak twierdziła pozwana, że w wyremontowanym za spore środki budynku, w którym od ponad 10 lat prowadzony był sklep, w którym przez kilka godzin pracy przebywali pracujący, jak też przychodzili klienci, był w tak złym stanie, że w istocie nie nadawał się do prowadzenia działalności gospodarczej.

Biegły, który w swej opinii przyjął taki wariant, opierał się na zupełnie gołosłownych oświadczeniach pozwanej, nie dysponując wówczas nawet żadnymi rachunkami czy fakturami, które mogłyby świadczyć o czynieniu jakichś nakładów przez pozwaną po 2007 r.

Kiedy pozwana w terminie późniejszym złożyła część faktur i rachunków nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych, w tym z opinii biegłego do spraw budownictwa, z których możnaby wyciągnąć wnioski co do zakresu nakładów poczynionych przez pozwaną po 2007 r.

Nawet z pobieżnej oceny złożonych faktur, nie wynika, aby na nieruchomości przy ul. (...) były czynione nakłady z użyciem materiałów tam wymienionych. Kilka faktur obejmuje spore ilości materiałów sanitarnych, a takowymi pozwana handluje w sklepie, część faktur dotyczy ruchomości nie wbudowanych w budynek, które mogą być zabrane przez pozwaną, dwa paragony na zakup styropianu z 11.08.2010 r. nie wymieniają nabywcy, jedna z faktur z 1.10.2011 r. wystawiona jest na nazwisko pozwanej na adres przy ul. (...) w R., gdzie pozwana ma dom mieszkalny, część faktur wystawiona jest po dacie, do której powodowie dochodzili wynagrodzenia.

Pozwana nie wykazała więc, że budynki na nieruchomości w dacie zakupu jej przez powodów, znajdowały się w stanie nie nadającym się do wynajmu, w sytuacji chociażby takiej, że sama cały czas prowadziła tam i nadal prowadzi działalność handlową.

Poza tym, jeśli nakłady przez posiadacza były już dokonane, to stały się własnością właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości jako części składowe nieruchomości (art. 191 k.c.), zaś posiadaczowi przysługuje jedynie roszczenie o zwrot nakładów (tak SN w uzasad. wyroku z 15.09.2005, II CK 61/05).

Jednak przyznanie posiadaczowi roszczenia o zwrot nakładów koniecznych wymagalnego w chwili ich dokonania naruszałoby zasady słuszności, ponieważ w takim wypadku posiadacz w złej wierze, władający rzeczą z przyczyn nie zasługujących na akceptację, uzyskiwałby możliwość decydowania o sposobie wykonywania cudzego prawa i czynienia nakładów koniecznych, niekiedy niezgodnie z wolą i interesem właściciela. Dlatego wymagalność roszczeń o wszelkie nakłady powstaje z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Do chwili zwrotu rzeczy posiadacz korzysta z poczynionych nakładów, także koniecznych i ulegają one amortyzacji w jego interesie i z korzyścią dla niego (tak SN w wyr. z 22.02..2010 r, IV CSK 436/09, LEX nr 585879).

Pozwana zaś do tej pory nie wydała nieruchomości powodom, ale i tak nie dochodziła w niniejszym postępowaniu zwrotu nakładów ani w formie powództwa wzajemnego, ani zarzutu potrącenia.

W kwestii obliczenia wynagrodzenia należnego powodom i ewentualnego pomniejszenia go o pewne elementy, to należy przyjąć, że podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel zawierając umowę najmu czy dzierżawy nieruchomości, będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jakie żąda wynagrodzenia (tak SN w wyr. z 15.09.2005 r., II CK 61/05).

Wynagrodzenia z art. 224 § 2 i 225 k.c. jest niezależne od jakichkolwiek okoliczności ubocznych. Dochodzić go można bez względu na to, czy właściciel nie korzystając sam z rzeczy poniósł z tego powodu jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza (tak SN w wyr. z 15.04.2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707).

Zatem należne właścicielowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (nieruchomości) to kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, czyli wynagrodzenie to obejmuje wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania, przy

czym chodzi o stosowanie średniej stawki rynkowej (tak SA w wyr. z 23.05.1975 r., II CR 208/75, LEX nr 7707, też SN w wyr. z 10.07.1984 r., II CZP 20/84, OSN 1984, nr 12 poz. 209).

Przy takiej koncepcji wyliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie ma mowy o dokonywaniu jakichś odliczeń.

Część elementów wskazywanych przez pozwaną, jako te które powinny być odliczone od należnego powodowi wynagrodzenia, powinno być przez nią rozliczone w ramach zwrotu nakładów koniecznych.

Nakładami koniecznymi są wydatki podejmowane dla utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Do nakładów tych zalicza się wydatki na remonty i konserwację rzeczy, jak również wydatki na świadczenia publiczne oraz ubezpieczenie rzeczy (tak System Prawa Prywatnego „Prawo rzeczowe” op. cit. str. 507).

W tej sytuacji należność na rzecz powodów przyjęta przez Sąd Okręgowy jako wynagrodzenie ze bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) za okres od 1 maja 2007 r. do 31 marca 2012 r., przy przyjęciu 85 % efektywności najmu, została określona prawidłowo.

Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 5 k.c. wiążanego przez apelującą ze świadomości powodów istnienia jej roszczeń do spornej nieruchomości. Pozwana sama postępuje niezgodnie z zasadami współzycia społecznego będąc posiadaczem w złej wierze, która mimo wyroku sądowego nakazującego wydanie jej nieruchomości, nie zastosowała się do tego rozstrzygnięcia, nadal bezumownie korzystając z nieruchomości, nie wpuszczając powodów jako właścicieli na teren tejże nieruchomości, uniemożliwiając im realizowanie uprawnień właścicielskich.

Wobec tego pozwana naruszając zasady współzycia społecznego nie może się na nie skutecznie powoływać.

Apelacja polegała zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art 391 1 k.p.c.