

Sygn. akt **V Ca 3639/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | Sędzia SO Anna Strączyńska (spr.)                        |
| Sędziowie:      | SO Bogusława Jarmołowicz - Łochańska<br>SO Maja Smoderek |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Urszula Widulińska                          |

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m. W.

przeciwko R. K. i P. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla (...) w W.

z dnia 22 maja 2013 r., sygn. akt I C 1074/10

- zmienia zaskarżony wyrok i zasądza solidarnie od R. K. i P. K. na rzecz m. W. kwotę 27.389,67 zł (dwadzieścia siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od 5 czerwca 2010r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.770 (trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- zasądza solidarnie od R. K. i P. K. na rzecz m. W. kwotę 2.570 (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów w instancji odwoławczej.

Sygn. akt. V Ca 3639/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 sierpnia 2010 r. strona powodowa m. W. wniosła o zasądzenie od pozwanych R. K. i P. K. solidarnie kwoty 27.389,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 05 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W toku postępowania pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Wskazali, że żądanie pozwu jest sprzeczne z art. 5 k.c. Kwestionowali również wyliczenie należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2013 r. Sąd Rejonowy dla (...) oddalił powództwo.

***Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:***

R. K. i P. K. wraz z dwójką dzieci korzystają bez tytułu prawnego z nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), położoną w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Pozwani opłacają podatek od nieruchomości .

Pozwany P. K. jest spadkobiercą przedwojennych właścicieli tej nieruchomości, pozwana – jego żoną. W 1998 r. pozwany składał wniosek o ustanowienie wieczystego użytkowania na przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 03 czerwca 2008 r. Dyrektor Biura (...) Urzędu Miasta W. odmówił ustanowienia użytkowania wieczystego. Przedmiotowa nieruchomość została nabyta z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. przez Dzielnicę (...), co zostało stwierdzone decyzją nr (...) Wojewody (...) z dnia 08 maja 1993 r. Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju m. W. właścicielem nieruchomości została Gmina (...), a następnie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta W. właścicielem nieruchomości zostało miasto stołeczne W.. W dziale II księgi wieczystej jako jedyny właściciel ujawniona jest gmina (...).

Pismem z dnia 13 kwietnia 2005 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zawarcia umowy dzierżawy. Jednak pozwany P. K. w dniu 27 kwietnia 2005 r. złożył oświadczenie o odmowie podpisania umowy dzierżawy. Nie doszło też do wydania nieruchomości. W związku z korzystaniem przez pozwanych z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego z Delegatury Biura (...) w dzielnicy (...) w dniu 10 maja 2010 r. zostało wysłane do pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty 27.389,67 zł za okres od 16 maja 2000 r. do 15 maja 2010 r. Pozwani nie uregulowali należności. Wobec tego w dniu 08 czerwca 2010 r. z Wydziału Budżetowo- Księgowego zostało wysłane do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty .

Strona powodowa, dzierżawiąc sporną nieruchomość w okresie objętym pozwem, uzyskalby kwotę minimum 27.389,67 zł.

Przedmiotowa nieruchomość to działka o powierzchni 361 m<sup>(2)</sup>, która pozostawała we władaniu rodziny pozwanego od dnia 15 grudnia 1941 r. kiedy to dziadek P. K. H. G. nabył tę nieruchomość. Na początku lat 60-tych na działce wybudowano z własnych środków dom mieszkalny. Przedmiotowa nieruchomość przeszła na własność Skarbu Państwa na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że toczyło się postępowanie przed Sądem Rejonowym (...) w W. II Wydziałem Cywilnym w sprawie o sygn. akt II Ns 1180/12 o stwierdzenie własności nieruchomości przez zasiedzenie z wniosku pozwanych, które zostało prawomocnie zakończone zarządzeniem o zwrocie wniosku. Natomiast w Sądzie Okręgowym w Warszawie IV Wydziale Cywilnym pod sygnaturą IV C 1017/09 toczyła się sprawa z powództwa m. W. przeciwko H. K., R. K. i P. K. o wydanie nieruchomości, zakończona wyrokiem nakazującym pozwanym wydanie nieruchomości. Na skutek apelacji od powyższego wyroku złożonej przez pozwanego P. K., Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo o eksmisję oddalił. Strona powodowa wniosła skargę kasacyjną na to orzeczenie, jednak Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia jej do rozpoznania.

M.W. dzierżawi grunty na podstawie stawek ustalanych w uchwałach Zarządu Dzielnicy, chyba że w drodze przetargu uda się znaleźć najemcę gotowego na opłacanie wyższego czynszu. Miasto nie może wydzierżawić gruntu po niższych stawkach, które ponadto nie są ustalane w oparciu o kryteria czysto rynkowe. Szczegółowe wyliczenia - biorąc pod uwagę okres bezumownego korzystania z nieruchomości i łączną powierzchnię gruntu – Sąd uznał za prawidłowe pod względem arytmetycznym. Zatem zdaniem Sądu I instancji nie było potrzeby powoływania biegłego

na tę okoliczność, ponieważ kwota roszczenia pozwu została przez m. W. udowodniona. Sąd ustalił ją w drodze domniemania faktycznego na podstawie art. 231 kpc.

***Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo.***

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Przepis § 2 tegoż artykułu stanowi, że od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Strona powodowa zgodnie z przepisem art. 6 k.c. wykazała wysokość dochodzonego pozwem roszczenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z przedmiotowej nieruchomości oraz tytuł własności do tej nieruchomości.

Sąd uznał, że pozwani są samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze w rozumieniu art. 336 k.c. Wskazał, że dziadkowie pozwanego H. i J. G. nabyli tę działkę w 1941 r., a na podstawie decyzji o zezwoleniu na budowę na początku lat 60-tych z własnych środków wybudowali na niej dom mieszkalny. Po śmierci małżeństwa G. ich spadkobiercami zostały ich dzieci A. N., H. K. i J. G. (2), którzy zamieszkali na stałe w Kanadzie. Zatem w miejsce H. K. samoistnymi posiadaczami nieruchomości zostali pozwani. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 01 czerwca 2012 r. dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela co nastąpiło w przypadku pozwanych.

W toku procesu pozwany wnosił o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c., który stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Sąd Rejonowy w tym przypadku podzielił podglądy Sądy Apelacyjnego zawarte w uzasadnieniu wyroku, w którym wskazane jest, że „ustawodawca do tej pory nie rozwiązał kwestii zwrotów nieruchomości określanych jako „grunty (...)” a m. W. nie wykazało, aby przedmiotowa nieruchomość niezbędna była na jakiś cel publiczny bądź społecznie użyteczny- działanie powoda nie może być uważane za wykonywanie prawa, a zgłoszone roszczenie nie korzysta z ochrony” . Z powyższego rozumowania wynika w ocenie Sądu Rejonowego, że strona powodowa nie wykonywała przysługującego jej względem nieruchomości prawa własności, natomiast pozwani korzystali z niej właścicielsko jako posiadacze samoistni. Przedmiotowa działka gruntu nie została objęta do tej pory żadnym planem zabudowania, a w chwili wytoczenia powództwa o zapłatę m. W. nie wskazało żadnej ogólnospołecznej potrzeby dysponowania tą działką. Wprawdzie zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012 r. (I ACa 1065/12, LEX nr 1280317) w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli można ten przepis zastosować, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Zatem jako zasadę, należy przyjąć zdaniem Sądu pierwszej instancji, istnienie możliwości oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd postanowił nie obciążać strony powodowej kosztami postępowania, ponieważ w niniejszym procesie dochodził on zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, która niewątpliwie stanowi jego własność. Był więc przekonany o zasadności powództwa.

Apelację od powyższego wyroku wniosło m. W., zaskarżając go w części tj. pkt I, zarzucając mu naruszenie art. 224 k.c. i art. 5 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i naruszenie art. 225 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Jednocześnie

strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie kwoty zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja wniesiona przez stronę powodową jest zasadna, a zarzuty w niej podniesione, choć lakoniczne, są trafne.

Przede wszystkim należy wskazać, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, jednak całkowicie odmienna powinna być ocena prawna zaistniałej sprawy w zakresie dotyczącym zaskarżonej części wyroku.

Już Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że jeśli chodzi o kwestię odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, to co do zasady i co do wysokości została ona udowodniona. Wysokość kwot, zarówno za każdy miesiąc (120 miesięcy po 228,25 zł w zaokrągleniu), jak i łącznej za okres 10 lat (27.389,67 zł) wprawdzie była przez pozwanych kwestionowana, jednak wynikała z treści uchwał podjętych przez właściwy organ m. W.. Słusznie ocenił Sąd Rejonowy, prawidłowo też nie posiłkując się dowodem z opinii biegłego, która to opinia była zbędna i jedynie kosztochłonna, że stawki, o które wnosi strona powodowa, jako minimalne opłaty z tytułu dzierżawy były możliwe do uzyskania na przestrzeni czasu, którego dotyczy powództwo.

Doszło jednak do naruszenia przepisu art. 224 i 225 kc, ponieważ ugruntowane i jednolite jest orzecznictwo oraz piśmiennictwo, że posiadacze nieruchomości, którzy na nich pozostali po przejęciu ich na podstawie tzw. dekretu B., czyli dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i przejęciu i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. są posiadaczami w złej wierze. Tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniu wydanym w sprawie I CSK 19/12 z dnia 06 września 2012 roku (LEX 1223699): „Właściciel nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu (...) jeżeli nadal włada nieruchomością, staje się jej posiadaczem w złej wierze”, czy też w postanowieniu wydanym w sprawie I CSK 293/10 z dnia 04 marca 2011 roku (LEX 848112) – teza 1: „Właściciel nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279), jeżeli nadal włada nieruchomością, pozostaje jej posiadaczem w złej wierze”. P. K. i jego poprzednicy wiedzieli o fakcie wejścia w życie dekretu i wpisaniu w księdze jako właściciela m. W.. Co więcej m. W. dokonywało czynności jak właściciel: proponowało zawarcie umowy dzierżawy czy wystąpiło z pozwem o eksmisję.

Należy wskazać też na treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 13 marca 2014 roku (I ACa 640/13, LEX 1458963): „Wynagrodzenie z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. jest niezależne od jakichkolwiek okoliczności ubocznych, ale w tym znaczeniu, że 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. Jednak wynikająca ze wskazanych przepisów zasada wskazuje na uprawnienie właściciela do wynagrodzenia tylko w zakresie korzystania z rzeczy.” Bez znaczenia pozostają więc rozważania Sądu Rejonowego czy nieruchomość była właścicielowi potrzebna, na jakie cele i czy została objęta jakimiś planami, czy istnieje jakakolwiek potrzeba ogólnospołeczna co do nieruchomości. Fakt, że wejście w posiadanie nastąpiło na mocy aktu prawnego, ocenianego obecnie negatywnie, nie oznacza, że na dzień dzisiejszy gminie można przypisać złą wolę z tego powodu.

Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 5 kc i uznał, że zachowanie pozwanych było zgodne z zasadami współzycia społecznego, a zatem zasługuje na ochronę przewidzianą w tym przepisie. Przede wszystkim należało jednak przyjąć, iż strona powodowa nie otrzymywała z tytułu prawa własności żadnych dochodów. W okresie kilkudziesięciu lat nikt z pozwanych nie płacił opłat za nieruchomość, choć mogła ona taki dochód przynosić i to choćby jest ogólnospołecznym celem, którego Sąd Rejonowy nie zauważył. Choćby już z tego powodu nie można było zastosować art. 5 kc. Pozwani nadużywali swojego prawa przez cały czas zamieszkując na cudzej nieruchomości bez uiszczania opłat i nie podejmując skutecznych czynności, które mogłyby doprowadzić do odzyskania prawa własności.

Jednym z podstawowych obowiązków osób korzystających z rzeczy innych osób jest uiszczanie opłat z tego tytułu (czynsz, odszkodowanie), pozwani natomiast nie dość, że zajmowali lokal wbrew właścicielowi, ponieważ bez tytułu prawnego, to jeszcze nie płaćli z tego tytułu żadnych opłat. Zgodzić się należy z orzeczeniem Sądu Najwyższego,

że „Zasadniczą podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m.in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony” .(uzasadnienie wyr. SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607). W tej sprawie zachowanie pozwanych należy ocenić negatywnie, mieli oni możliwość podjęcia działań zmierzających do podpisania umowy dzierżawy lub skutecznego złożenia wniosku o zasiedzenie. Tego jednak nie uczynili, a zatem w ich przypadku skorzystanie z dobrodziejstwa art. 5 kc nie jest możliwe. Sąd Apelacyjny w Warszawie w orzeczeniu z dnia 16 września 2005 r. (I ACa 1045/04, Rejent 2005, nr 11, s. 156) wskazał, iż nadużycie prawa polegać może na wieloletnim niepłaceniu za korzystanie z cudzego gruntu. To właśnie pozwani nadużywali swoich praw i konsekwencją ich zachowania jest obecnie konieczność uiszczenia długu w całości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżone orzeczenie i zasądził całą dochodzoną tytułem bezumownego korzystania z rzeczy kwotę 27.389,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi od daty wniesienia powództwa.

O kosztach postępowania I-instancyjnego i odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, zasądzając od przegrywających pozwanych kwoty należne w I instancji z tytułu opłaty od pozwu i wynagrodzenia pełnomocnika zawodowego, natomiast w II instancji tytułem opłaty od apelacji i połowy stawki pełnomocnika zawodowego, ustalonej na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.