

Sygn. akt I Ca 137/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 22 kwietnia 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Pietraszewska

Sędziowie: SO Dorota Twardowska (spr.)

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko J. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 22 stycznia 2015 r. sygn. akt I C 465/14

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 137/15

## UZASADNIENIE

Powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. domagał się zasądzenia od pozwanego J. P. kwoty 6.440 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot i dat wskazanych w pozwie tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu na działce nr (...) położonej w S..

Pozwany J. P. uznał powództwo do kwoty stanowiącej 60 % iloczynu stawki 0,20 zł na m<sup>2</sup> oraz powierzchni 560 m<sup>2</sup> za każdy miesiąc w okresie objętym pozwem, w pozostałym zakresie wnosił o jego oddalenie.

W toku procesu powód, za zgodą pozwanego, cofnął pozew o kwotę 182,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2104 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Braniewie zasądził od pozwanego J. P. na rzecz powoda (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W. kwotę 1.545 zł 60 gr z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wyszczególnionych w punkcie I wyroku (punkt I); umorzył postępowanie w części cofniętego powództwa (punkt II); oddalił powództwo

w pozostałej części (punkt III); zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 369 zł 36 gr tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt IV) oraz nadał wyrokowi w punkcie I rygor natychmiastowej wykonalności (punkt V).

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i oceny prawnej dokonanej przez Sąd pierwszej instancji:

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr (...), położona w S., Gmina B., stanowi przedmiot własności (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W.. W okresie od 1 kwietnia 2012 r. do 28 lutego 2014 r. na działce zgromadzone były, bez zgody właściciela, pojazdy i maszyny rolnicze należące m.in. do J. P. i jego byłej żony, G. P.. Zostały one tam posadowione przez J. P. jeszcze w trakcie trwania małżeństwa. Postanowieniem z dnia 6 grudnia 2007 roku w sprawie I Ns (...) Sąd Rejonowy w Braniewie dokonał podziału majątku wspólnego J. P. i G. P., ustalając ich równe udziały w majątku wspólnym. Za wskazany okres właściciel działki wystawił przeciwko J. P. noty księgowe, obciążając go kwotą 280 zł miesięcznego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z 560 m<sup>2</sup> działki, przyjmując stawkę 0,50 zł za każdy m<sup>2</sup>. Na dzień 30 stycznia 2014 r. właściciel ustalił, że część ruchomości została usunięta, a zajmowana bezumownie powierzchnia wynosi 345 m<sup>2</sup>.

Z uwagi na uznanie powództwa w części zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.545,60 zł i w tym zakresie na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. wyrokowi nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Wobec cofnięcia pozwu o kwotę 182,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 r. do dnia zapłaty za zgodą pozwanego, postępowanie w tej części umorzono na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Sąd pierwszej instancji uznał natomiast, że zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstawy do uwzględnienia żądania pozwu w pozostałym zakresie. Wskazano, że roszczenie powoda oparte jest na art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Domaga się on bowiem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części stanowiącej przedmiot jego własności nieruchomości w postaci działki nr (...) położonej w S.. Na powódzie wobec przeczącego stanowiska pozwanego w pozostałym – poza uznanym – zakresie, z mocy art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., spoczywał ciężar wykazania zasadności roszczenia. Poza sporem pozostawało jedynie, że na działce pozwanego zgromadzone są różnego rodzaju maszyny, sprzęty, pojazdy. Pozwany zarzucał przy tym, że nie wszystkie z tych przedmiotów należą do niego, zaś nawet co do pozostałych podniósł, że są one współwłasnością jego i jego byłej żony – G. P.. Jak twierdził pozwany, czemu powód nie zaprzeczył, zostały tam posadowione jeszcze w trakcie małżeństwa. Sąd stwierdził, że wbrew twierdzeniom powoda okoliczność, że wspólność majątkowa małżeńska ustala już po wejściu w posiadanie gruntu powoda, skutkując powstaniem współwłasności w częściach ułamkowych – równych, nie pozostaje irrelevantna dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Ogranicza ona bowiem, w przekonaniu Sądu, odpowiedzialność pozwanego w niniejszej sprawie do wartości wynikającej z jego udziału w ruchomościach znajdujących się na działce powoda. Zaznaczono, że powód nie podważał prawdziwości zarzutu pozwanego w tym zakresie a z kolei pozwany zarzucał, że nie wszystkie ruchomości, na które wskazuje się powód, należały do pozwanego i jego byłej żony, co wpływałoby na wielkość obszaru objętego bezumownym korzystaniem. Także w tym zakresie powód nie wykazał inicjatywy dowodowej. Nie wskazał konkretnie, jakie ruchomości znajdują się na jego działce. Za fragmentaryczne uznano udokumentowanie tego stanu załączonymi do akt zdjęciami, skoro pozwany wprost konsekwentnie kontestował twierdzenia powoda, podnosząc, że część sprzętu nie należy ani do niego, ani jego byłej żony. Zwrócono przy tym uwagę, że ruchomości, co do których zarządzono sprzedaż postanowieniem Sądu Rejonowego w Braniewie z dnia 6 grudnia 2007 r., zostały w tym postanowieniu w większości opisane w sposób umożliwiający ich zindywidualizowanie.

Sąd Rejonowy stwierdził także, że powód nie wykazał zasadności roszczenia również co do wysokości. Przyjął bowiem stawkę wynagrodzenia w kwocie 0,50 zł za m<sup>2</sup> zajętej powierzchni, z którą to stawką pozwany nie zgodził się, uznając ją za wygórowaną. Na potwierdzenie swojego stanowiska powód przedłożył wykaz stawek czynszowych stosowanych przez siebie w zawieranych z osobami trzecimi umowach, którego to dokumentu Sąd nie przyjął za podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. Pełnomocnik powoda odwoływał się do rynkowego charakteru przyjętej przez siebie stawki. Nie zostało jednak wykazane w żaden sposób, by tak właśnie było. Uznano, że stawki przyjmowane przez powoda w łączących go z innymi podmiotami umowach nie mogą per se przesądzać o ich rynkowości. Powód nie zaoferował

jakiegokolwiek innego dowodu na poparcie swoich twierdzeń. Z tych przyczyn powództwo oddalono w pozostałym zakresie.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu wskazano art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo (punkt III) oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu (punkt IV), zarzucając:

- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 328 § k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku w zakresie odpowiedzialności pozwanego (małżonków) w odniesieniu do rzeczy wspólnych, których sprzedaż zarządził sąd w postanowieniu o podziale majątku, w związku z niedokonaniem sprzedaży rzeczy, które znajdują się na nieruchomości powoda;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego przez pominięcie dowodów przedstawionych przez powoda (wykazu, umów);

- naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 224 i 225 k.c. polegającą na ustaleniu, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy można oprzeć na opinii biegłego z pominięciem dowodów przedstawionych przez spółkę zajmującą się między innymi zarządzaniem nieruchomościami.

W uzasadnieniu zarzutów wskazywano, że pozwany ponosi odpowiedzialność w całości za składowane na nieruchomości powoda rzeczy jako ich współwłaściciel, wywodzono, że powodowa spółka zajmuje się między innymi zarządzaniem nieruchomościami i w związku z tym przedstawiony przez nią wykaz stawek stosowanych w komercyjnych umowach najmu i dzierżawy w różnych miejscowościach jest dowodem stawek rynkowych, którego niezasadnie nie przyjął Sąd jako podstawy do ustaleń faktycznych, a właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku sprawy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, np. gdyby zawarł umowę dzierżawy.

W związku z tymi zarzutami skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmiany wyroku w części zaskarżonej i zasądzenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje.

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

Apelacja była bezzasadna. Sąd pierwszej instancji dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń odnośnie stanu faktycznego oraz na podstawie zebranego materiału dowodowego wywiódł prawidłowe wnioski. Sąd Okręgowy w Elblągu nie podziela zarzutów powoda podnoszonych w apelacji, tak w kwestii naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego.

Bezzasadny jest w szczególności zarzut naruszenia prawa materialnego. Na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. właścicielowi należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego. 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, obejmując to wszystko co uzyskałby właściciel gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z zastosowaniem cen wolnorynkowych obowiązujących w okresie, za który wynagrodzenie jest dochodzone (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 września 2012 r., I ACa 474/12, System Informacji Prawnej Lex Omega nr 1237858; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 03 stycznia 2013 r. I ACa 456/12, System Informacji Prawnej Lex Omega nr LEX nr 1280458).

Zatem przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od posiadacza wynagrodzenie, nie jest odszkodowaniem, to znaczy nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego.

Wprawdzie zatem zgodzić należy się ze skarżącym, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku sprawy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, np. gdyby zawarł umowę dzierżawy. Jednakże należy pamiętać, że kryterium oceny wysokości należnego wynagrodzenia w sytuacji zakwestionowania żądania przez pozwanego nie mogą być stawki narzucane przez powoda, choćby wynikające z innych zawieranych przez niego umów, lecz stawka rynkowa, a więc obiektywnie ustalona wysokość wynagrodzenia za korzystanie z gruntu, którą mógłby powód uzyskać od pozwanego czy innych podmiotów, wynajmując bądź dzierżawiąc określony grunt na wolnym rynku.

Należy pamiętać, że pozwany uznał powództwo jedynie w części, wskazując że godzi się na stawkę 20 gr za metr kwadratowy gruntu i uznając żądanie do wysokości 60 % dochodzonej kwoty, w pozostałym zaś zakresie zakwestionował zarówno wysokość przyjętej przez powoda stawki na metr kwadratowy gruntu, wielkość zajętej rzeczywiście powierzchni w relacji do twierdzenia pozwu oraz podniósł, że część z rzeczy znajdujących się na gruncie w ogóle nie jest jego własnością a część z kolei jest przedmiotem współwłasności z byłą żoną. W tej sytuacji procesowej Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że ciężar dowodu okoliczności spornych należy do powoda, czym dostosował się do dyspozycji art. 6 k.c.

Słusznie przyjęto, że obowiązkiem procesowym powoda było wykazanie wysokości obiektywnie możliwych do osiągnięcia stawek za wynajem lub dzierżawę tego skonkretyzowanego gruntu oraz obszaru gruntu faktycznie zajętego przez pozwanego – a tu przedmiotów, które stanowią jego własność bądź współwłasności (wówczas mógłby odpowiadać wobec powoda stosownie do swego udziału). Tymczasem strona powodowa nie przedstawiła w tym zakresie materiału dowodowego, poza szczątkową dokumentacją zdjęciową, która pozwalała jedynie na ustalenie przyznanego przez pozwanego faktu, że częściowo zajmuje grunt powoda, lecz nie pozwalającą w żadnej mierze na precyzyjne poczynienie ustaleń co do zajętego obszaru. Powód bezzasadnie uznał także za wystarczające – co czyni ponownie w apelacji – własne twierdzenie o stosowanych stawkach wynajmu nieruchomości w postaci wykazu i umowy bliżej niescharakteryzowanych nieruchomości, położonych w różnych miejscowościach.

W tych okolicznościach bezzasadne są zarzuty apelacji dotyczące także naruszenia prawa procesowego, bowiem Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że powód nie wykazał wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, gdyż w istocie dla ustalenia obiektywnych kryteriów wpływających na wysokość możliwej do osiągnięcia stawki wynajmu lub dzierżawy oraz faktycznie zajętego obszaru gruntu (po wykazaniu faktu naruszenia własności powoda przez pozwanego poprzez pozostawienie na nieruchomości rzeczy należących do pozwanego – w większym zakresie niż uznał powództwo pozwany) konieczne było wykazanie stawek stosowanych w wynajmie przez różne podmioty, a nie tylko opieranie się na własnym cenniku, który niewątpliwie nie ma cech obiektywnych i został zakwestionowany przez pozwanego. Konieczne było także – wobec zaprzeczenia pozwanego – wykazanie faktycznego obszaru zajętego gruntu, co w sprawie nie nastąpiło.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał zarzuty apelacji za bezzasadne i oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.