

Sygn. akt I Ca 404/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Anna Lechowicz

SSO Katarzyna Powalska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa M. M.

przeciwko A. S. (1), A. S. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 28 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 201/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 w ten sposób, że :

- a) w punkcie 1 obniża kwotę należną powodowi M. M. z 150 złotych do kwoty 3,84 (trzy 84/100) złotych ;
- b) punktowi 2 nadaje brzmienie: „ znosi wzajemnie koszty procesu”;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala.

**Sygn. akt I Ca 404/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Łasku, w sprawie o sygn. akt I C 201/11, z powództwa M. M. przeciwko A. S. (1) i A. S. (2) o zapłatę, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 150 zł oraz kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nie obciążając stron kosztami wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa

**Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach i wnioskach, których istotne elementy przedstawiały się następująco:**

W księdze wieczystej Kw nr SR 1L/ (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w W., gmina Ł., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0, 34 ha jako właściciel wpisany jest M. M..

Na podstawie aktu własności ziemi nr ON (...) z dnia 28 czerwca 1973 roku W. F. nabyła własność nieruchomości rolnej położonej w W.,  
o powierzchni 3, 29 ha składającej się z działek: (...)

Na działkach nr (...) znajdował się budynek mieszkalny. Część mieszkalna zajmowana przez właścicieli działki nr (...) znajdowała się częściowo na działce nr (...) i częściowo na działce nr (...). W. F. zamieszkała razem ze swoim mężem w domu, którego część znajdowała się na działce nr (...) od 1948 roku. Jej mąż zmarł w 1963 roku. Od tej pory, mieszkała tam ze swoimi dziećmi, które wyprowadziły się 1972 r. i 1974 r. Do daty sprzedaży działki w dniu 11 kwietnia 1978 roku mieszkała na tej nieruchomości samodzielnie.

W dniu 11 kwietnia 1978 roku W. F. sprzedała A. S. (1)  
i A. S. (2) działki nr (...) o powierzchni 2, 40 ha.

A. S. (1) i A. S. (2) zajmowali te same pomieszczenia w budynku mieszkalnym, które zajmowała wcześniej W. F.. Mieszkali tam do czasu wybudowania innego budynku na działce nr (...).

W dniu 7 lutego 1989 roku została wydana decyzja o zatwierdzeniu A. S. (2) planu zagospodarowania działki nr (...). W ramach warunków urbanistyczno – architektonicznych ustalono obowiązek rozebrania istniejącego od strony wschodniej budynku mieszkalnego w części wchodzącej na odległość 3 m w sąsiednią działkę

W dniu 31 sierpnia 1989 roku udzielono A. i A. S. (1) pozwolenia na budowę budynku gospodarczego na działce nr (...) stwierdzając jednocześnie, iż przy wykonywaniu robót budowlanych należy zachować warunek polegający m.in. na rozebraniu budynku mieszkalnego w części wchodzącej na odległość 3 m w sąsiadującą od wschodu działkę oznaczoną aktualnie nr 139/1. A. S. (2) i A. S. (1) nie spełnili tego warunku.

Umową z dnia 16 lutego 2005 roku A. S. (1) i A. S. (2) darowali m.in. działkę nr (...) swojemu synowi M. S.

Obszar budynku mieszkalnego użytkowany przez pozwanych A. i A. S. (1) w części posadowionej na działce nr (...) wynosi 53 m<sup>2</sup>.

Aktualna wysokość wynagrodzenia rocznego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w części zajętej przez pozwanych wynosi 315 zł, natomiast za rok 2000 w ujęciu nominalnym jest to kwota 46 zł, co w skali miesiąca stanowi kwotę 3,84 zł.

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty, opinię biegłego z zakresu geodezji i kartografii i sporządzoną przez niego mapę dla celów prawnych, opinię biegłego ds. szacowania nieruchomości oraz zeznania świadków i zeznania stron.

Sąd Rejonowy stwierdził, że powód dochodzi od pozwanych roszczeń na podstawie art. 224 i następnych k.c., natomiast pozwani zgłosili zarzut zasiedzenia części nieruchomości, z którą związane są roszczenia dochodzone przez powoda jako właściciela i z tego względu, w ocenie Sądu Rejonowego, w pierwszej kolejności należało ustalić czy pozwani nabyli przez zasiedzenie własność części działki nr (...), co czyniłoby niezasadnym roszczenie powoda.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że pozwani wnosili o zaliczenie okresu posiadania działki w części zajętej przez ich poprzedniczkę prawną W. F..

Sąd pierwszej instancji podniósł, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż W. F. była posiadaczką spornej części od 1948 roku, a posiadanie to miało charakter posiadania w złej wierze i z tego względu zasiedzenie przez nią nastąpiłoby w dniu 1 stycznia 1978 roku, co oznacza że pozwani nie mogą zaliczyć okresu posiadania W. F..

Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę ustalenia dotyczące okresu i sposobu korzystania przez pozwanych z nieruchomości, stwierdził iż posiadanie to miało przez określony czas charakter samoistny w złej wierze pozwalający na nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, przy czym za początek posiadania należałoby przyjąć dzień nabycia na własność działki nr (...) tj. 11 kwietnia 1978 r., gdyż w tej dacie pozwani zamieszkali w części nieruchomości posadowionej na działce nr (...), a wyprowadzili się ze spornego domu w momencie wybudowania domu, którego dotyczyła decyzja z 1998 roku.

Sąd Rejonowy podniósł, że z uwagi na treść decyzji należy uznać, iż od daty jej wydania pozwani nie byli w sytuacji, która pozwalałaby im na korzystanie z tej części i to w taki sposób jakby była ona ich własnością i z tej przyczyny okres korzystania przez pozwanych pozwalający na nabycie własności przez zasiedzenie mieścił się od 11 kwietnia 1978 r. do 31 sierpnia 1989 roku, który jest niewystarczający do nabycia własności nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał, iż pozwani obowiązani są do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za miesiąc kwiecień 2000 roku.

Uwzględniając powództwo o do kwoty 150 zł – zgodnie z żądaniem pozwu, która jest wyższa niż nominalna kwota czynszu określona przez biegłego. Sąd Rejonowy zaznaczył jednak, że zgodnie z wytycznymi Sądu Okręgowego – wynagrodzenie powinno być ustalone mając na uwadze zagospodarowanie działki i uciążliwość dla powoda i dlatego uwzględnił okoliczność, iż niezrealizowanie przez pozwanych warunku opisanego w prawomocnej decyzji administracyjnej uniemożliwiło zagospodarowanie przez powoda działki nr (...) polegające na budowie domu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.c. nie obciążając stron kosztami postępowania wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa związanych z opiniami biegłych.

Od powyższego wyroku **apelację** wnieśli pozwani A. A. (2) S. zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego obrazę przepisów procesowych przez:

- wadliwe ustalenie, że pozwani nie nabyli przez zasiedzenie części działki nr (...) znajdującej się pod częścią budynku, który w całości stanowi ich własność,

- wadliwe uznanie, że w razie ustalenia, iż powodowi należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części działki nr (...) w kwietniu 2000 r.- jego wysokość wynosi 150 zł. a nie 3,84 zł.- jak to ustalił biegły sądowy.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według n przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanych w całości, obciążenie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję na rzecz strony powodowej według norm przepisanych.

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

Apelacje pozwanych A. S. (1) i A. S. (2) co do zasady zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim należy zgodzić się bowiem z zarzutem skarżących, iż Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie nieprawidłowo ustalił należne powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki gruntu nr (...) położonej w W., gmina Ł..

Jak trafnie podnoszą apelujący, z opinii biegłego (k.225 akt, k. 27 opinii) wynika wprost, iż wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w skali miesiąca wynosiłaby 3,84 zł.

Trzeba zwrócić uwagę, że jeżeli Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego stwierdzając, że nie jest w stanie sam ustalić wartości przedmiotowego wynagrodzenia i poniósł koszt tej opinii w wysokości 22167,54 zł, to w ocenie Sądu Odwoławczego niezrozumiałym jest ustalenie przez Sąd pierwszej instancji wynagrodzenia zgodnie z żądaniem pozwu w wysokości 150 zł.

Zadaniem biegłego jest bowiem udzielenie Sądowi, na podstawie posiadanych wiadomości fachowych i doświadczenia zawodowego, informacji i wiadomości niezbędnych do ustalenia i oceny okoliczności sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2003 r., IV CKN 1763/00), a z istoty i celu dowodu z opinii biegłego wynika, że jeżeli rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych, dowód z opinii biegłego jest koniecznością. W takim też przypadku Sąd nie może poczynić ustaleń sprzecznych z opinią biegłego jeżeli jest ona prawidłowa i jeżeli odmienne ustalenia nie mają oparcia w pozostałym materiale dowodowym. (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 lipca 2013 r., sygn. akt. I ACa 316/13)

Za chybiony należy natomiast uznać zarzut apelujących dotyczący naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego, polegający na nieuwzględnieniu zarzutu pozwanych dotyczący zasiedzenia 53 m<sup>2</sup> działki nr (...).

W tej kwestii trzeba się bowiem zgodzić ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, iż pozwani posiadali przedmiotową nieruchomość samoistnie w złej wierze, która to okoliczność pozwalałaby na nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, przy czym za początek posiadania należałoby przyjąć dzień nabycia na własność działki nr (...) -

11 kwietnia 1978 r. (akt notarialny nabycia nieruchomości przez skarżących)

z tego względu, że w tej dacie zamieszkali w części nieruchomości posadowionej na działce nr (...). Błędny jest przy tym pogląd Sądu Rejonowego, że z powodu wyprowadzenia się ze spornej nieruchomości (budynku mieszkalnego) utracili oni posiadanie tej części działki. Należy jednak zwrócić uwagę, że sama pozwana twierdziła, że druga połowa domu znajduje się na działce (...) a pozwany zeznał, iż pytał się ówczesnych właścicieli działki (...), czy mają zastrzeżenia do użytkowania przez nich połowy domu (d. zeznania pozwanych k 55- 56). Wreszcie nie sposób pominąć oświadczenia pozwanych i ich zobowiązania do rozebrania części budynku znajdującego się na działce powoda złożonego przed zastępcą kierownika oddziału architektury w dniu 11 czerwca 1992 r. (d. kserokopia notatki k 7). Nie zasługuje przy tym na wiarę zeznanie pozwanego (k 242), że jego oświadczenie zostało wymuszone i nie podlega ocenie jako dowód. Wymienione wyżej okoliczności świadczą, że od początku pozwani nie czuli się właścicielami tej części działki oraz o braku przymiotu posiadaczy samoistnych w złej wierze.

Nie można także zgodzić się ze skarżącymi, iż termin biegu zasiedzenia nie został przerwany, z tego względu, jak wynika z akt sprawy (k.241 v) powód podejmował od 1989 roku różne czynności przed organami administracyjnymi w celu doprowadzenia do rozbiórki części budynku wynikającej z nałożonego na pozwanych obowiązku decyzją z dnia 31 sierpnia 1989 roku, a która to okoliczność sprawia, że następowało przerwanie biegu terminu zasiedzenia części spornej nieruchomości, poprzez wydanie każdej decyzji zobowiązującej pozwanych do rozebrania części budynku i jej egzekwowanie.

W odniesieniu do instytucji przerwy zasiedzenia trzeba zauważyć, że poprzednio, w orzecznictwie przyjmowało się, że może ją wywołać tylko taka akcja zaczepna przeciwko posiadaczowi, na rzecz którego biegnie zasiedzenie, która zmierza bezpośrednio do pozbawienia go posiadania i odzyskania władztwa nad rzeczą przez uprawnionego (m.in. uchwały SN z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 46/68, OSNC 1969, Nr 4, poz. 62, i z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993, Nr 3, poz. 31, post. SN z dnia 22 stycznia 2002 r., CKN 587/00, Lex nr 54334). Taki stan rzeczy, dający przy wykładni prawa priorytet interesom posiadacza nieruchomości, (zob. uzasadnienie z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92) uległ zmianie po wejściu w życie ustawy nowelizującej Kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. Wyrazem dążenia ustawodawcy do umacniania prawa własności i jego ochrony była zmiana art. 172 k.c. polegająca na wydłużeniu terminów zasiedzenia. W ślad za tym poszła wykładnia niezmienionego, lecz funkcjonującego w nowym otoczeniu prawnym art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c., rozszerzająca dotychczasowe rozumienie pojęcia czynności

zmierzających do przerwania biegu zasiedzenia, jako obejmującego między innymi także czynności przedsięwzięte w celu ustalenia prawa własności (uzasadnienie uchwały SN z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92 i z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, post. SN z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 143/98, OSP 2000, Nr 2, poz. 22 i z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 276/04, Lex nr 277857). Trafnie podniesiono w związku z tym w piśmiennictwie, że użyta w art. 175 k.c. formuła "odpowiedniego" stosowanie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. nakazuje rozumieć obecnie przez "ustalenie roszczenia" ustalenie prawa własności (patrz postanowienie SN z 25 maja 2012 r. I CSK 474/11). W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono także uwagę, że moc przerwania biegu przedawnienia przez czynność wierzyciela określoną w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. należy oceniać w aspekcie potencjalnym, szukając odpowiedzi na pytanie, czy dana czynność może doprowadzić do skutku przewidzianego w tym przepisie (zob. uzasadnienia uchwały SN z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007, Nr 4, poz. 54 oraz wyroku z dnia 4 września 2008 r., IV CSK 213/08, niepubl., oraz postanowienie z dnia 20 czerwca 2012 r. I CSK 533/11).

Należy także zgodzić się z twierdzeniem Sądu Rejonowego, że pozwani nie mogą doliczyć sobie okresu posiadania W. F. – poprzedniego właściciela do biegu terminu zasiedzenia, gdyż samoistny posiadacz nie może doliczyć sobie okresu posiadania właściciela

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., jak w punkcie pierwszym sentencji, znosząc wzajemnie koszty procesu między stronami na podstawie art. 100 k.p.c.

Natomiast dalej idąca apelacja pozwanych, jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.