

Sygn. akt: I C 1196/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elwira Stopińska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2019 r. w Giżycku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ż., I. Ż.

przeciwko Z. K.

o zapłatę

1. Oddała powództwo.

2. Zasądza od powodów M. Ż. i I. Ż. na rzecz pozwanego Z. K. kwotę 1817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Alina Kowalewska

Sygn. akt I C 1196/18

UZASADNIENIE

Powodowie M. Ż. i I. Ż. wnieśli do tut. Sądu pozew o zasądzenie od pozwanego Z. K. kwoty 10.000 zł tytułem częściowej zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Gminie B., powiat S., opisanej w księdze wieczystej nr (...) tj. korzystanie z gruntów rolnych i czerpanie pożytków z tychże gruntów ornych w postaci pszenicy za okres od 01.01.2012 r. do dnia 30.08.2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pełnomocnik powodów podał, że powodowie są właścicielami opisanej wyżej działki, z której części o powierzchni 1,53 ha od 01.01.2012 r. korzystał pozwany bez jakiegokolwiek tytułu prawnego.

Pozwany Z. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwany wskazał, że jest użytkownikiem beczynszowym nieruchomości rolnych bezpośrednio przylegających do nieruchomości powodów. Nie kwestionował, że korzystał z nieruchomości powodów, jednak zaznaczył, że nie było żadnych słupków granicznych, między, ani ogrodzenia, wobec czego nie wiedział, że nieruchomość jest własnością powodów. Pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut przedawnienia wskazując na upływ rocznego terminu dochodzenia roszczeń liczonego od daty zwrotu nieruchomości latem 2016 r. Niezależnie od tego zaprzeczył, aby pozwany korzystał z nieruchomości rolnych we wskazanym przez powodów zakresie i okresie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie M. Ż. i I. Ż. są właścicielami gospodarstwa rolnego składającego się między innymi z działki nr (...) o powierzchni 8.6508 ha położonej w powiecie (...), obręb S..

(**dowód** : wypis z rejestru gruntów – k. 75, mapa – k. 74, przesłuchanie powódki – k. 116, powoda - 116)

Pozwany użytkował część wskazanej nieruchomości od 2013 r. do sierpnia 2016 r., kiedy to zebrał ostatnie zbiory. Uprawę przejął na mocy ustnej umowy od poprzedniego posiadacza i korzystał z gruntu w dotychczas ustalonych granicach. W sierpniu 2016 r. powód wezwał pozwanego do zaprzestania korzystania z części nieruchomości, co pozwany uczynił w przeciągu dwóch tygodni po wezwaniu po dokonaniu zbioru plonów.

(**dowód** : przesłuchanie pozwanego – k. 116, zeznania świadka H. G. - 81)

Powód uzyskiwał dopłaty z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...).

(**dowód** : pismo z 22.02.2019 r. – k. 103, pismo z 19.03.2019 r. – k. 111, decyzja nr (...) – k. 61-66)

W piśmie z dnia 6 października 2016 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11.700 zł z tytułu bezumownego korzystania z części działki na 15/1 w terminie 14 dni od otrzymania pisma.

(**dowód** : pismo z 06.10.2016 r. z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 69-70, przedsądowe wezwanie do zapłaty z 03.11.2016 r. – k. 71-73)

Sąd zważył, co następuje:

Z okoliczności przytoczonych w pozwie wynika, że powodowie wywodzą roszczenie z prawa własności i niemożliwości korzystania z nieruchomości, którą bezumownie władał pozwany. Wskazane fakty były w sprawie w całości bezsporne i niekwestionowane przez pozwanego, który przyznał, iż do jesieni 2016 r. korzystał z części nieruchomości powodów.

Zgodnie z treścią art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy, odnosząc korzyść wymierną. Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest uzależnione od winy bezumownego posiadacza, lecz jedynie od jego złej wiary i opiera się na założeniu, że właściciel ma prawo do uzyskania od podmiotu władającego w złej wierze jego rzeczą wynagrodzenia, jakie uzyskałby, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest konsekwencją korzystania z nieruchomości bez zgody właściciela i stanowi formę rekompensaty za korzystanie z przysługującego właścicielowi prawa własności. Art. 224 § 1, 2 k.c. stanowi, że 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. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

Rozważając roszczenie powodów pod kątem przesłanek określonych w przepisach art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. należało ustalić charakter posiadania nieruchomości przez pozwanego. Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo na podstawie całokształtu okoliczności winien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo własności. Dobra wiara posiadacza istnieje natomiast wtedy, gdy jest on przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a przekonanie to uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę wyłącza wiadomość o braku uprawnienia oraz brak wiedzy spowodowany niedbalstwem.

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości, że pozwany posiadał nieruchomość powodów co najmniej od 2013 r. do sierpnia 2016 r. w dobrej wierze, bowiem nie wiedział, że stanowi ona własność powodów. Świadczy o tym fakt,

iż pozwany przejął uprawę wskazanego gruntu od poprzedniego posiadacza i użytkował ją w ustalonych wcześniej granicach. W okresie niezakłóconego korzystania z nieruchomości przez pozwanego i jego poprzednika powodowie nie podejmowali jakichkolwiek prób odzyskania władania nad sporną częścią nieruchomości. Nie wystąpiły także inne okoliczności, które winny wzbudzić u pozwanego wątpliwości co do zakresu korzystania z gruntu. Nie było przy tym sporne, iż nieruchomość powodów nie była widocznie odgródzona od sąsiednich nieruchomości, co dodatkowo uzasadniało mylne przekonanie pozwanego o korzystaniu z gruntów w oparciu o posiadany tytuł prawny.

Wynikające wprost z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości wiąże sąd, a ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na powodach, zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c. Strona powodowa nie przejawiała natomiast w tym zakresie inicjatywy dowodowej. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Według tego przepisu to na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej ciąży obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających żądanie oddalenia powództwa. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, powinna się ona liczyć z mogącymi wystąpić ujemnymi sankcjami.

W związku z tym, iż Sąd przyjął istnienie dobrej wiary po stronie pozwanej, zarzut przedawnienia ewentualnych roszczeń powodów stron rozpoznał jedynie pomocniczo. W niniejszej sprawie znajdzie zastosowanie roczny termin przedawnienia określony w art. 229 k.c., który biegnie do dnia zwrotu rzeczy i obejmuje roszczenia jeszcze nieprzedawnione, skracając ogólny termin przedawnienia do jednego roku od daty zwrotu rzeczy. Bezsporne w sprawie było, iż pozwany korzystał z nieruchomości do sierpnia 2016 r. i wydał ją powodom niemal niezwłocznie po wezwaniu. Za posiadanie nieruchomości w rozumieniu art. 224 k.c. i nast. w zw. z art. 336 k.c. nie można uznać samego przejeżdżania sprzętem przez nieruchomość, bowiem w takim sposobie korzystania z nieruchomości brak jest woli władania rzeczą dla siebie. Skoro pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 11 września 2018 r., roszczenie uległo przedawnieniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo w całości, o czym orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.817 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (1.800 zł) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł).