

Sygn. akt: V C 690/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Mrągowie V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w B.

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Łotowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Aneta Rozberg

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2015 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. P.**

S. P.

przeciwko A. O.

Wydanie nieruchomości

1. **Nakazuje** pozwanemu A. O., aby wydał powodom D. P. i S. P. własność nieruchomości położonej w K., składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...), dla której w tutejszym Sądzie jest urządzona księga wieczysta (...);
2. **Oddala** powództwo wzajemne w całości;
3. **Zasądza** od pozwanego dla powodów kwotę 2434 zł tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 listopada 2014r. (data prezentaty) powód S. P. i D. P. wnieśli o zobowiązanie pozwanego A. O. do wydania solidarnie do rąk powodów nieruchomości położonej w K., składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Mrągowie prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...). Strona powodowa nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik strony powodowej wskazał, iż od 30 grudnia 2013 roku powodowie są współwłaścicielami nieruchomości rolnej położonej w K., gmina J., oznaczonej w ewidencji gruntów obręb K.. W okresie od 2007 roku ww. działka użytkowana była na zasadzie umowy bezczynszowego użytkowania gruntu przez pozwanego. W czerwcu 2012r. poprzedni właściciele działki tj. A. P. i K. P. złożyli pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu tejże umowy. Strona powodowa wskazała, iż od czasu wypowiedzenia umowy pozwany samowolnie użytkuje przedmiotowy grunt bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Ponadto pełnomocnik strony powodowej wskazał, iż strony nie zawierały żadnej umowy uprawniającej pozwanego do władania tym gruntem, a także, że powodowie wzywali pozwanego do wydania działki gruntu, jednakże pozwany nie zastosował się do wezwania i w dalszym ciągu użytkuje grunt (pozew k. 2-5).

Dnia 26 stycznia 2015r. (data prezentaty) pozwany A. O. złożył odpowiedź na pozew wraz z powództwem wzajemnym. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa wniesionego przez powodów i zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kwoty 50.000 złotych tytułem zwrotu równowartości nakładów koniecznych poniesionych przez pozwanego na nieruchomość położoną w K. oraz wniósł o zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto pozwany podniósł zarzut zatrzymania przedmiotu nieruchomości, aż do chwili zaspokojenia w całości roszczenia określonego w odpowiedzi na pozew. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wraz z powództwem wzajemnym pełnomocnik pozwanego wskazał, iż pozwany nie kwestionuje faktu, iż nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i wyraża zgodę na podjęcie rozmów celem polubownego rozwiązania sporu, pod warunkiem zwrotu równowartości nakładów poniesionych przez niego na przedmiotową nieruchomość. Pełnomocnik strony pozwanej wskazał, iż dotychczasowe użytkowanie przedmiotowej nieruchomości związane było z łączącą pozwanego z Agencją Restrukturyzacji i modernizacji Rolnictwa (dalej (...)) w O. umową przyznania pomocy z dnia 09 października 2009r. Na mocy postanowień przedmiotowej umowy, pozwany zobowiązany był do użytkowania spornej nieruchomości przez okres 5 lat, liczonych od dnia zaksięgowania na rachunku bankowym pozwanego środków z dotacji na kombajn, tj. od dnia 30 sierpnia 2015 roku, pod rygorem zwrotu całości przyznanej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami. Z uwagi na toczące się postępowanie, a nadto ze względu na wysokie koszty utrzymania nieruchomości tj. jakość gleby, szkody łowieckie oraz położenie nieruchomości przy lesie pozwany wnioskiem z dnia 15 stycznia 2015 wystąpił do (...) w O. o aneksowanie rzeczonyj umowy. Pozwany nadto wskazał, iż w razie pozytywnego rozpatrzenia wniosku, jest on gotów do niezwłocznego wydania powodom działki nr (...) pod warunkiem zwrotu nakładów koniecznych dotychczas poniesionych (odpowiedź na pozew k. 41-43).

Dnia 23 lutego 2015r. powód złożył odpowiedź na pozew wzajemny, w którym wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego w całości, oddalenie zgłoszonych w pozwie wzajemnym wniosków dowodowych oraz o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wzajemny powód kwestionował fakt, a także wskazaną w pozwie wzajemnym wysokość oraz charakter poniesionych przez pozwanego nakładów na nieruchomość. Powód wskazał, iż z dowodów przedłożonych przez pozwanego nie wynika dokładna wysokość rzeczonych nakładów, a także czy owe nakłady są nakładami koniecznymi. Nadto pełnomocnik powodów wysunął zarzut iż zgłoszone przez pozwanego roszczenie o zapłatę tytułem równowartości nakładów jest przedwczesne. Taka możliwość zdaniem pełnomocnika powodów, dopiero będzie gdy rzecz zostanie wydana właścicielom. Ponadto pełnomocnik strony powodowej podkreślił, iż pozwany wszelkich nakładów dokonywał na przedmiotową nieruchomość z pełną świadomością braku uprawnienia do władania nią oraz na własne ryzyko (odpowiedź k. 72-74).

Pełnomocnik strony powodowej stawiał się na posiedzenie dnia 14 maja 2015 i wniósł i wywodził jak w pozwie oraz jak w odpowiedzi na pozew wzajemny. Pełnomocnik strony pozwanej wniósł i wywodził jak w odpowiedzi na pozew i jak w pozwie wzajemnym. Sąd w toczącym się postępowaniu dopuścił dowód z zeznań świadka J. O. (1). J. O. wskazał, iż wraz z pozwanym wystąpili do (...) w O. w celu skrócenia terminu umowy na zakup kombajnu do czasu podpisania umowy a nie przelania środków. (...) przysłało pismo odmawiające skrócenia umowy, z uwagi na niedaleki upływ umowy tj. do 31 sierpnia 2015r. Z uwagi na te okoliczności pozwany nie może wydać gruntu powodom. Jeżeli pozwany oddałby grunt powodom to musiałby wypłacić agencji 215.000 złotych wraz z odsetkami za ostatnie 5 lat. Ponadto świadek wskazał, iż wraz z pozwanym dokonali nakładów na sporny grunt ok. 4.000 złotych za hektar rocznie. Po 7 letnim odłogowaniu pozwany dopiero przejął grunt. Nadto J. O. oświadczył, iż w 2009 roku zawiadomił poprzednich właścicieli nieruchomości o tym, iż zamierza zawrzeć umowę z agencją na zakup maszyn, na co powodowie zgodę wyrazili. Poprzedni właściciele gruntu wskazywali, iż pozwany wraz z ojcem mają czuć się na tym gruncie jak na własnym. Nadto J. O. wskazał, iż powodowie zażądali czynszu dzierżawnego, lecz pozwany miał go zapłacić wówczas dopiero gdy grunty zaczną przynosić zyski (protokół, zeznania świadka J. O. k. 82-83).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Dnia 19 lutego 2007 roku K. P. i A. P. umową bezczynszowego użytkowania oddali A. O. do użytkowania i pobierania pożytków nieruchomości gruntową nr 41/2 położoną w miejscowości K. na okres 10 lat (umowa k. 20-23; odpis KW k. 9-15).

Dnia 28 czerwca 2012r. A. P. i K. P. wypowiedzieli umowę bezczynszowego użytkowania z dnia 19 lutego 2007 roku z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w K., gm. J. oznaczonej jako działka nr (...). W wypowiedzeniu zawarta została wzmianka o zamiarze zbycia przedmiotowej nieruchomości. A. O. niniejsze wypowiedzenie odebrał w dniu 29 czerwca 2012r (wypowiedzenie k. 24).

Dnia 30 sierpnia 2013r. umową darowizny K. P. i A. P. darowali swoim synom D. P. i S. P. nieruchomość położoną w miejscowości K., stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu nr (...) (umowa darowizny k. 16- 19; zawiadomienie k. 26-27).

Dnia 17 czerwca 2014 r. S. P. i D. P. wezwali do zapłaty A. O. kwoty 31.825,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od daty doręczenia wezwania do dnia zapłaty, ewentualnie do zapłaty kwoty 9.000 zł oraz do wydania solidarnie do rąk powodów plonów w ilości 1300 kwintali nasion pszenicy, 1170 kwintali słomy z pszenicy oraz 20 kwintali nasion rzepaku, stanowiących pożytków z gruntu nr 41/2 położonej w K. (wezwanie k. 32-33).

Pełnomocnik strony pozwanej dnia 26 maja 2014r. złożył propozycję ugody poprzez zawarcie umowy umożliwiającej użytkowanie pozwanemu przedmiotowych gruntów do końca sierpnia 2016r. , a nadto czynsz w wysokości 11.000zł-12.000 płatny po otrzymaniu dotacji (dowód k.36).

Bezspornym w niniejszej sprawie było to, iż poprzedni (...) i K. P. umową bezczynszowego użytkowania oddali A. O. do używania i pobierania pożytków nieruchomości gruntową nr 41/2 przez okres 10 lat. Pozwany nie był zobowiązany do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia w ustalonych terminach, podatków i innych ciężarów związanych z własnością.

Bezspornym również było przekazanie umową darowizny przez (...) i K. P. na rzecz powodów D. P. i K. P. ww. nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierżawiającemu czynsz.

Wydaje się, że nie znajduje uzasadnienia kwalifikowanie stosunku prawnego nawiązanego pomiędzy K. P. i A. P., a A. O., o którym mowa w art. 708 k.c., jako użytkowania bezczynszowego (tak, wątpliwie, A. Wolter, Czynności prawne nieodpłatne inter vivos w projekcie k.c. (w:) Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej Kazimierza Przybyłowskiego, Kraków 1964, s. 499; W. Pańko, Dzierżawa..., s. 125; A. Lichorowicz, Dzierżawa..., s. 73; H. Ciepła (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 708 k.c.; J. Nadler (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 1225; SN w wyroku z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 44). Prawo do korzystania i pobierania pożytków wskazane w art. 708 k.c. nie stanowi ograniczonego prawa rzeczowego (czy też swego rodzaju ograniczonego prawa rzeczowego), co sugeruje sformułowanie „użytkowanie bezczynszowe”. Przepis art. 708 k.c. posługuje się autonomiczną terminologią podmiotową ("osoba biorąca", „osoba dająca") i przewiduje odpowiednie stosowanie przepisów o dzierżawie, w związku z tym nazywanie stosunku prawnego wskazanego w art. 708 k.c. „bezczynszową dzierżawą" także nie jest właściwe. Mając na uwadze powyższe, zasadne jest określanie szczególnej relacji z art. 708 k.c. bezczynszowym korzystaniem z cudzej nieruchomości rolnej, do którego odpowiednio stosuje się przepisy o dzierżawie (tak też, słusznie moim zdaniem, J. Szachulowicz (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 488, a także SN w wyroku z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 240/03, LEX nr 585857; zob. też Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 354). Wniosek taki wynika z analizy omawianej umowy. A. P. i K. P. oddali

A. O. nieruchomości gruntową do używania i pobierania pożytków przez lat 10. A. O. nie był zobowiązany do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia, w ustalonych terminach, podatków i innych ciężarów związanych z własnością.

Zdaniem Sądu umowa beczynszowego korzystania z cudzej nieruchomości rolnej była umową, do której stosuje się odpowiednio przepisy regulujące stosunek dzierżawy.

Spornym w niniejszej sprawie było wypowiedzenie umowy beczynszowego użytkowania przez powodów.

W ocenie Sądu umowa beczynszowego użytkowania nieruchomości przez powodów została wypowiedziana skutecznie, zgodnie z przepisami i z zachowaniem treści § 3 umowy beczynszowego użytkowania nieruchomości, który wskazuje, iż właścicielom nieruchomości przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku kalendarzowego. Przyczyna wypowiedzenia w niniejszej sprawie była realna, a była nią umowa darowizny.

Prawu polskiemu obok prawa wstrzymania się ze spełnieniem świadczenia znane jest prawo zatrzymania jako tzw. prawo retencji. Prawo to jest środkiem zabezpieczenia roszczeń służących dłużnikowi, zwanemu retencjonistą, wobec wierzyciela do czasu, gdy ten nie zabezpieczy roszczenia, które przysługuje dłużnikowi względem wierzyciela. Przez zatrzymanie świadczenia dłużnik wywiera nacisk na wierzyciela, aby ten swoje zobowiązanie spełnił (wyrok SN z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 93/10, LEX nr 898260). Prawo to jest traktowane jako rodzaj dozwolonej samopomocy, w wyniku której dłużnik uzyskuje narzędzie psychicznego oddziaływania na wierzyciela w kierunku wykonania lub przynajmniej zabezpieczenia zobowiązania wzajemnego (T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 754).

Prawo zatrzymania przyznane dłużnikowi podlega jednak pewnym ograniczeniom. Dotyczy to przypadków, w których ustawodawca uznaje, iż interes wierzyciela w otrzymaniu rzeczy z powrotem jest silniejszy niż interes dłużnika w otrzymaniu zwrotu wydatków. Za taki silniejszy interes wierzyciela uznano przypadki, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego, na przykład w sytuacji gdy rzecz została przez dłużnika bezprawnie zabrana wierzycielowi (kradzież, oszustwo) oraz gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wydzierżawionych lub użyczonych po ustaniu stosunku najmu, dzierżawy i użyczenia. Nie ma przy tym jakichkolwiek przeszkód, aby uprawniony do żądania zwrotu rzeczy zrezygnował z przysługującej mu ochrony w postaci zakazu prawa zatrzymania w odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem wskazanych w ustawie stosunków obligacyjnych.

W niniejszej sprawie zarzut zatrzymania zgłoszony przez stronę pozwaną, a dotyczących zatrzymania nieruchomości do czasu rozliczenia przez powodów nakładów koniecznych poniesionych przez pozwanego na przedmiotową nieruchomość, był niezasadny. Z przepisu art. 461 § 2 k.c. jasno wynika, iż przepisu art. 461 § 1 k.c. nie stosuje się, gdy chodzi o zwrot rzeczy wydzierżawionych, w tym oddanych do beczynszowego korzystania, do którego to odpowiednio stosuje się przepisy o dzierżawie. W ocenie Sądu umiejscowienie przepisu regulującego beczynszowe korzystanie z cudzej nieruchomości rolnej w DZIALE II k.c. sprawia, że brak jest podstaw by nie udzielić wierzycielowi tegoż stosunku silniejszego interesu, tak jak wydzierżawiającemu w otrzymaniu rzeczy, niż interes dłużnika w otrzymaniu zwrotu wydatków

Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie zgodził się z postanowieniem Sądu Najwyższego (postanowienie SN z dnia 5 marca 2009r sygn. akt III CZP 6/09), iż w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym.

Jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.

Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia (postanowienie SN z dnia 5 marca 2009r sygn. akt III CZP 6/09).

Pozwany nadto wskazał, iż dokonał nakładów koniecznych na wydzierżawioną rzecz i wnioskował o zwrot tych nakładów.

W ocenie Sądu powództwo wzajemne pozwanego o zwrot nakładów jest przedwczesne, gdyż powód wzajemny do chwili wyrokowania w niniejszej sprawie nie wydał pozwanemu wzajemnemu nieruchomości gruntowej nr 41/2 położonej w miejscowości K..

Sąd w pełni podziela w tym miejscu stanowisko Sądu Najwyższego w tej kwestii, iż najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunki najmu; roszczenia jego z tego tytułu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.), niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy też użyteczne (wyrok SN z dnia 04 listopada 1980r. sygn. akt II CR 394/08).

Sąd Rejonowy oceniając całokształt ujawnionych w sprawie okoliczności nakazał pozwanemu A. O. wydanie nieruchomości gruntowej nr 41/2 położonej w miejscowości K..

Wobec oddalenia powództwa wzajemnego, w ocenie Sądu, zeznania świadka J. O. (1) nie wniosły żadnych istotnych okoliczności do sprawy.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2634 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, ponieważ pozwany przegrał sprawę.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.