

Sygnatura akt II Ca 1008/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Magdalena Meroń - Pomarańska SS Waldemar Żurek

Protokolant: sekr. sądowy Ewelina DREWNIK

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. W.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w W.

o roszczenia wzajemne między właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy (art. 229 k.c.)

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 28 grudnia 2016 r., sygnatura akt I C 3678/14/K

1. zmienia zaskarżony wyrok, nadając mu brzmienie:

„I. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 16 957 zł (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 194 zł (sto dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa: od powoda W. W. kwotę 2 104,27 zł (dwa tysiące sto cztery złote i 27/100), zaś od strony pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 1 052,13 zł (jeden tysiąc pięćdziesiąt dwa złote i 13/100).”;

2. oddała apelację w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2 267 zł (dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Magdalena Meroń - Pomarańska SSO Krzysztof Wąsik SSO Waldemar Żurek

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 28 września 2018 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy zasądził od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz powoda W. W. kwotę 50 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, tytułem roszczeń z bezumownego korzystania z nieruchomości powoda, zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie kwotę 3 156,40 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

Powód jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w K., a to na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 23 lipca 2012 r., która stała się prawomocna z dniem 17 sierpnia 2012 r. Powierzchnia tej nieruchomości wynosi 0,0269 ha.

Prezesem zarządu strony pozwanej jest I. K..

Współwłaścicielami sąsiednich nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) są I. K. i J. K.. I. K. i J. K. nabyli przedmiotowe nieruchomości od poprzedniego właściciela w dniu 23 października 2007 r.

Strona pozwana pobierała opłaty na korzystanie z parkingu.

Powód udał się w lipcu 2012 r. na działkę nr (...) i gdy zobaczył, że działka jest wykorzystywana jako parking poszedł do zarządcy parkingu strony pozwanej A. W. i zwrócił się do niego podanie numeru telefonu lub adresu mailowego właściciela parkingu, lecz A. W. odmówił i powiedział powodowi, żeby zlecił geodecie wymierzenie działki powoda i działek sąsiednich.

W dniu 20 grudnia 2012 r. geodeta J. S. na wniosek powoda dokonał wyznaczenia punktów granicznych ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów i budynków dla działek nr (...). Ostatecznie punkty graniczne w postaci rur stalowych i dwóch kamieni zostały zastabilizowane w grudniu 2012 r. J. S. o terminie wizji wyznaczonej na dzień 20 grudnia 2012 r. zawiadomił właścicieli wszystkich sąsiednich działek, w tym I. K.. Okazanie granicy działek nastąpiło w obecności I. K., gdy znaki graniczne zostały już uprzednio wbite. I. K. podpisała protokół czynności geodezyjnych.

I. K. otrzymała w dniu 7 grudnia 2012 r. zawiadomienie o wizji wyznaczonej przez geodetę J. S. na grudzień 2012 r.

Strona pozwana co najmniej od sierpnia 2012 r. korzystała z działki powoda nr (...) na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej pod firmą (...) przy lotnisku K. - B.. Strona pozwana postawiła na terenie działki nr (...) ogrodzenie, tablicę informującą o możliwości parkowania, wydzieliła pomarańczowymi taśmami miejsca postojowe dla samochodów i codziennie ustawiała na działce powoda samochody korzystające z usług prowadzonego przez stronę pozwaną parkingu w liczbie do 10.

Gdy J. S. na prośbę powoda dwukrotnie udał się wraz z powodem w 2014 r. na teren działki powoda celem odszukania znaków granicznych, to na ogrodzonej działce nr (...) znajdował się parking, na którym parkowały samochody i osoba pilnująca parkingu na polecenie strony pozwanej nie chciała wpuścić powoda na teren tej działki.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) przez okres od dnia 15 sierpnia 2012 r. do dnia 27 października 2014 r. wyniosła 16 967 zł.

Wartość możliwych do pobrania przez stronę pozwaną w okresie od dnia 15 sierpnia 2012 r. do dnia 27 października 2014 r. pożytków wyniosła 37 808 zł.

Powód pismami z 8 lipca 2014 r. i 2 grudnia 2014 r. wezwał stroną pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej w pozwie.

Strona pozwana wydała powodowi nieruchomość w dniu 27 października 2014 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów, opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania E. H. oraz zeznań świadków J. S., A. P., K. M., M. W. i zeznań powoda.

Mając na uwadze takie ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że w świetle treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Rejonowego, z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż strona pozwana co najmniej od sierpnia 2012 r. do 27 października 2014 r. korzystała z działki powoda nr (...), w ten sposób, iż usytuowała na działce ogrodzony, odpłatny parking. Posiadanie strony pozwanej było w złej wierze, o czym przekonuje fakt pełnienia przez I. K. funkcji prezesa zarządu strony pozwanej, jak również okoliczność, iż załącznik do aktu notarialnego obejmującego umowę kupna działek nr (...) od poprzedniego właściciela stanowił wyrys z mapy ewidencyjnej, na której teren działek nr (...) ma wyraźnie zobrazowany kształt zbliżony do czworokąta, natomiast w połączeniu z sąsiednią działką powoda nr (...) posiada zupełnie odmienny kształt, co jest wizualnie dostrzegalne nawet dla laika. Dodatkowo wskazał Sąd, iż skoro, jak twierdzi strona pozwana, I. K. i J. K. nabyli przedmiotowe działki od poprzedniego właściciela jako nieogrodzone i bez widocznych znaków granicznych, to tym bardziej nie powinni byli zakładać przyjętych przez siebie granic. Istotnym jest, iż I. K. jako prezes zarządu strony pozwanej wiedziała o nieprawidłowości przyjęcia i wyznaczenia granic użytkowanych przez stronę pozwaną działek nr (...) względem działki nr (...) również już od momentu otrzymania w dniu 7 grudnia 2012 r. zawiadomienia o wizji wyznaczonej przez geodetę J. S.. Należy zauważyć, iż strona pozwana nie wykazała, iż strona pozwana posiadała działkę powoda jako posiadacz zależny.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, która zaskarżyła go w całości i zarzuciła naruszenie art. 225 i 224 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że na podstawie zebranego materiału dowodowego można przyjąć, że strona pozwana była posiadaczem nieruchomości w złej wierze, skoro o prawie własności powoda dowiedziała się dopiero z pisma powoda z 8 lipca 2014 r., po czym niezwłocznie – w dniu 27 października 2014 r. – nieruchomość wydała.

Mając to na uwadze skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniosł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja skutkowałą częściową zmianą zaskarżonego wyroku, choć nie z przyczyn w niej wskazanych.

Sąd Okręgowy w całości podziela – przyjmując je za własne - ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07), ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji. Co szczególnie istotne, skarżąca nie zakwestionowała w apelacji poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, ani nawet jakości – przez pryzmat zasad z art. 233 § 1 k.p.c. – dokonanej przez Sąd oceny dowodów, co oznacza, że ustalenia te i tę ocenę akceptuje. Błąd w ustaleniach faktycznych nie jest błędem samym w sobie ale zawsze jest wynikiem naruszenia

przez sąd jakiegoś innego przepisu normującego postępowanie dowodowe, czyli przepisu proceduralnego. Najczęściej jest on wynikiem naruszenia dyrektyw oceny materiału dowodowego, czyli wynikiem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Mówiąc inaczej najpierw sąd narusza jakiś przepis o postępowaniu dowodowym, a dopiero potem, w następstwie tego naruszenie, błędnie ustala stan faktyczny. Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych powinien być sformułowany w ten sposób, że skarżący powinien wskazać naruszony przepis i to w jaki sposób został on naruszony i dopiero wówczas uzasadniając ten zarzut wykazać błędne ustalenie stanu faktycznego, jako następstwo tego „pierwotnego” naruszenia przepisów prawa procesowego. Sąd poświęca tej kwestii tyle miejsca, aby podkreślić, iż zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r. (III CZP 49/07) sąd drugiej instancji jest związany zarzutami dotyczącymi prawa procesowego podniesionymi przez skarżącego w apelacji, co oznacza to, że sąd rozpoznający apelację nie będzie się doszukiwał tych naruszeń przepisów postępowania, których naruszenie nie zostało wyknięte w apelacji. Jako więc, że jedyny zarzut apelacji wymierzony był w prawidłowość zastosowania norm prawa materialnego, Sąd Okręgowy uznał stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji, za w ogóle nie podważony.

Dla rozstrzygnięcia sprawy, w kontekście brzmienia przywołanych przez Sąd I instancji przepisów art. 225 i 224 § 2 k.c. oraz wobec treści zarzutu apelacyjnego, kluczowe znaczenie miało zdefiniowanie na potrzeby sprawy, i dokonanie oceny przez ten pryzmat ustalonych w sprawie faktów, pojęcia dobrej/złej wiary bezumownego posiadacza nieruchomości.

Dobra wiara (łac. bona fides) jest pojęciem ustawowo niezdefiniowanym. Jej rozumienie odnosi się do intencji danej osoby, niezależnie od rezultatu, jaki przyniosły jej działania. Kryterium, według którego dokonuje się podziału na dobrą i złą wiarę, jest stan psychiczny (nastawienie) osoby odnoszący się do jej wiedzy o istnieniu jakiegoś stosunku prawnego lub wynikającego z niego prawa podmiotowego. W przypadku dobrej wiary mamy do czynienia z błędnym, ale usprawiedliwionym, przekonaniem jakiejś osoby, że przysługuje jej określone prawo podmiotowe. Ze złą wiarą mamy zaś do czynienia wtedy, gdy ktoś wie, albo nie wie, choć powinien wiedzieć, że jakieś prawo mu nie przysługuje. Nie pogłębiając analizy tego pojęcia, które nie budzi już większych kontrowersji interpretacyjnych, podsumować je można w ten sposób, jak wielokrotnie definiował to Sąd Najwyższy (z najnowszych przywołać można choćby wyrok z 18.02.2016 r., II CSK 282/15, OSNC 2017/1/10), że dobra wiara to mylne, ale uzasadnione okolicznościami przekonanie o przysługującym posiadaczowi prawie do rzeczy, które wykonuje.

Kodeks cywilny w art. 7 k.c. konstruuje domniemanie istnienia dobrej wiary, na które zresztą strona pozwana w toku postępowania się powoływała. Nie budzi wątpliwości jednak, że domniemanie to może być obalone, ponieważ art. 7 k.c. nie wyłącza takiej możliwości. Obalenie domniemania następuje w przypadku udowodnienia przez przeciwnika (w tym wypadku powoda) przeciwieństwa dobrej wiary, tj. istnienia złej wiary (tak: m.in. post. SN z 18.08.2017 r., IV CSK 636/16). Powód zadania takiego się podjął i w ocenie Sądu Okręgowego, który w tym zakresie podzielił pogląd Sądu I instancji, domniemanie to obalił.

W ocenie Sądu Okręgowego, analiza materiałów zgromadzonych w sprawie, pozwala na przyjęcie, że strona pozwana w okresie, jakiego dotyczy postępowanie, przez jego dłuższy czas miała pełną wiedzę o tym, że zajmuje nieruchomość powoda, zaś przez pozostały czas, jej ewentualna niewiedza nie podlega ochronie, jako nieusprawiedliwiona. Pełną niezbędną w tym zakresie wiedzę strona pozwana zdobyła najpóźniej 20 grudnia 2012 r., kiedy to odbyły się terenowe czynności geodezyjne geodety J. S., w których prezes zarządu pozwanej spółki (...) osobiście uczestniczyła. W czasie tych czynności, nie tylko ujawniono przebieg granicy między działką powoda a działkami (...), ale nawet zastabilizowano punkty graniczne. To, czy po tych czynnościach powód wzywał stronę pozwaną do wydania jego działki, jest bez znaczenia dla wiedzy strony pozwanej, że część jej parkingu leży poza posesją, do której spółka miała prawo, a nawet więcej – że jest ona własnością powoda.

Może zatem nawet wezwanie z 7 lipca 2014 r. jest w istocie jedynym dowodem żądania wydania rzeczy powodowi, ale nie można od niego uzależniać oceny świadomości strony pozwanej o posiadanym przez nią uprawnieniu do władania działką powoda. Mogło by tak być tylko wówczas, gdyby nie zachodziły żadne inne okoliczności, czy zdarzenia, które wykluczały uznanie błędnego przeświadczenia strony pozwanej o przysługującym jej prawie do działki (...) za usprawiedliwione. Tymczasem istnieje szereg takich faktów, a o pierwszym z nich była mowa w poprzednim akapicie.

O ile zatem od 20 grudnia 2012 r. strona pozwana posiadała już potwierdzoną wiedzę o tym, że zajmuje działkę, do której nie ma prawa, to ujawnione zostały w sprawie także inne okoliczności, takie które świadczą o tym, że nawet ewentualna niewiedza o tym, przed tą datą, nie zasługuje na usprawiedliwienie.

Zacząć trzeba koniecznie od tego, że dla oceny świadomości strony pozwanej będącej osobą fizyczną znaczenie ma świadomość jej organu zarządzającego. Tym jest prezes zarządu, którym przez cały czas objęty powództwem była I. K., aktualna wówczas współwłaścicielka nieruchomości. Jej wiedza, była więc wiedzą pozwanej spółki.

Co ważne dla oceny świadomości spółki zauważyć trzeba, że przez cały czas trwania posiadania strony pozwanej, nie tylko nawet w okresie objętym żądaniem, ale też wcześniej, nieruchomość składająca się z działki nr (...) miała urządzoną księgę wieczystą i wpisany był w niej podmiot właścicielski, którym nigdy nie była to strona pozwana. Konieczne dla poznania stanu prawnego wpisy więc w księdze wieczystej były i można się było z nimi zapoznać. Zgodnie z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Mówienie zatem przez stronę pozwaną, że nie wiedziała, kto jest właścicielem tej nieruchomości nie zasługuje na uwzględnienie.

Jednocześnie w ocenie Sądu Okręgowego, wątpliwości co do prawa strony pozwanej do tej działki powinny pojawić się w świadomości tej strony, a to z racji choćby ukształtowania zajmowanej przez stronę posesji, w kontekście kształtu kompleksu dwóch działek, których własność w 2007 r. nabyli I. i J. K..

Otóż, § IV lit. h) i i) umowy sprzedaży działek (...) z dnia 23 października 2007 r. odwołuje się do przedłożonych do aktu notarialnego wypisów z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej dla tych dwóch działek (k. 82). Przystępująca do aktu I. K., będąca jednocześnie prezesem zarządu pozwanej spółki, nie mogła mieć więc wątpliwości co do rzeczywistego kształtu, wyglądu i położenia nieruchomości, które nabyła, przekazując następnie we władanie stronie pozwanej. Słusznie zwraca uwagę Sąd I instancji, że wygląd tych dwóch działek, kształtem przypominający prostokąt (może ewentualnie trapez, ale z pewnością zwartą figurę geometryczną), w sposób zasadniczy różni się od wyglądu, jaki posesja przybrała, po dołączeniu do niej działki powoda. Gospodarowanie na takiej posesji, o takim kształcie, nie mogło pozostawiać wątpliwości, że odbywa się kosztem także jakiejś nieruchomości sąsiedniej – w tym wypadku działki (...) – której państwo K. w 2007 r. nie kupili.

Przeciwko dobrej wierze pozwanej przemawia dodatkowo fakt, że - jak sama przyznała skarżąca w toku postępowania - działki kupowane w 2007 r. były nieogrodzone. Ogrodzenie ich powinno zatem odbyć się, a na pewno w przypadku osoby grodzącej w dobrej wierze, z poszanowaniem praw właścicieli nieruchomości sąsiednich i być poprzedzone choćby ogólnymi tylko wskazaniem geodezyjnymi. Ich zaniechanie, nie może teraz stanowić podstawy usprawiedliwienia dla przekroczenia granicy i to w tak zasadniczy sposób, jak zagarnięcie całej sąsiedniej działki w sposób godzący nawet w znany właścicielom kształt ich działki.

Wreszcie, o czym była już mowa w nieco innym kontekście, całkowicie nieprawdziwe okazały się twierdzenia strony pozwanej, jakoby to o czynnościach geodezyjnych na działce powoda i w konsekwencji o tym, że jego działka zajmowana jest przez stronę pozwaną, ta dowiedziała się dopiero z pisma z 7 lipca 2014, gdyż w żadnych czynnościach geodezyjnych nie uczestniczyła. Jak wynika bowiem z protokołu wyznaczenia punktów granicznych z 20 grudnia 2012 r. w czynnościach tych uczestniczyła osobiście prezes zarządu pozwanej spółki (...), której podpis nawet pod protokołem figuruje. W czasie tych czynności ujawnione punkty graniczne zostały okazane i zastabilizowane granicznymi betonowymi i rurkami stalowymi (k. 112-113). Taka treść tego dokumentu, nie tylko świadczy o niewiarygodności twierdzeń strony pozwanej o dacie powzięcia wiedzy o zakresie własności działek I. i J. K., ale też o wiedzy prezesa spółki o zajmowaniu działki

powoda datowanej co najmniej na tę właśnie datę. Wszystkie te okoliczności potwierdził zresztą, zeznający w charakterze świadka, geodeta J. S. (k. 117-118).

Do tego wszystkiego dochodzi jeszcze fakt, że strona pozwana jest przedsiębiorcą, a od takiego ustawa - w art. 355 § 2 k.c. - wymaga podwyższonego stopnia należytej staranności w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Ewentualnych zaniechać zatem strony pozwanej, które teraz w jej oczach miałyby usprawiedliwiać jej niewiedzę, Sąd Okręgowy nie uznaje za zasadne.

Nawet gdyby podzielić stanowisko tej strony, że o faktach istotnych dla oceny jej dobrej/złej wiary jako posiadacza działki powoda, nie wiedziała, to trzeba by powiedzieć, że niewiedza ta wynikała z zaniechać noszących znamiona niedbalstwa. Tymczasem, jak napisał Sąd Najwyższy w wyroku z 8 czerwca 2017 r. (V CSK 584/16) dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, czyli wiedza o okolicznościach, które u każdego przeciętnego człowieka powinny budzić poważne wątpliwości i uzasadnione podejrzenia, że prawo własności mu nie przysługuje. Takie rodzące się wątpliwości, które strona pozwana zignorowała starano się wyżej zwrócić uwagę.

Podsumowując, Sąd Okręgowy podzielił pogląd, że w niniejszej sprawie brak jest okoliczności usprawiedliwiających mylne przekonanie strony pozwanej o przysługującym jej prawie do działki powoda, co oznacza jej złą wiarę jako posiadacza i uruchamia przeciwko niej roszczenia właścicielskie dochodzone w niniejszej sprawie.

Apelacja nie kwestionowała już w ogóle samej wysokości żądania, które zostało ustalone w oparciu o opinię biegłego do spraw szacowania nieruchomości, której wyniki zresztą nawet na etapie postępowania przed Sądem I instancji nie były przez żadną ze stron kwestionowane. Należne świadczenie z tytułu bezumownego korzystania wyniosło zatem 16 957 zł.

Przechodząc do dalszej części rozważań Sąd Okręgowy pragnie odnotować, że w obowiązującym modelu apelacji Sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego, a w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę jedynie nieważność postępowania, nie wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, z punktu widzenia których sprawę rozpoznaje niejako na nowo (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008/6/55, Prok.i Pr.-wkl. 2009/6/60, Biul.SN 2008/1/13, Wspólnota 2008/7/44). W modelu apelacji pełnej Sąd II instancji może samodzielnie zastosować właściwe w jego ocenie przepisy prawa materialnego nie bacząc na te zastosowane w I instancji. Może zatem dokonać właściwej w jego ocenie subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwą normę prawa materialnego. Uwaga ta jest o tyle istotna, że Sąd Okręgowy, pomimo braku stosownych zarzutów apelacji, uznał, że Sąd I instancji częściowo wadliwie zastosował przepisy art. 224 § 2 i 225 k.c., a to w zakresie roszczenia o zwrot pożytków z rzeczy.

Jak stanowią przepisy art. 224 § 2 zd. 2 k.c. i art. 225 zd. 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest m.in. zwrócić pobrane pożytki rzeczy, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył oraz zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał.

Powód domagając się zasądzenia pożytków, podobnie zresztą jak Sąd I instancji pożytki te zasądzając, uniknęli zdefiniowania tych pożytków, choć przepisy kodeksu cywilnego nie wprowadzają jednolitej instytucji pożytków, lecz wyraźnie dzielą je na co najmniej trzy zasadnicze, odrębne od siebie i inaczej definiowane kategorie. Otóż art. 53 k.c. stanowi, że czymś innym są pożytki naturalne, a czymś innym pożytki cywilne, zaś art. 54 k.c. mówi jeszcze o pożytkach prawa. Sąd Rejonowy zasądzonych pożytków w ogóle nie sklasyfikował, jak również nie napisał, jakie i dlaczego pożytki zasądza. Jedynie z uzasadnienia pozwu i przebiegu postępowania dowodowego, a w szczególności odezwę do biegłego i treści jego opinii, uznać należy, że za zasądzone pożytki Sąd I instancji uznał dochody jakie osiągnęła, albo powinna osiągnąć z prowadzonego na nieruchomości parkingu strona pozwana. Tymczasem dochody takie nie mieszczą się w ustawowych hipotezach definicji legalnych pożytków.

Pożytki naturalne (fructus naturales) rzeczy stanowią odłączone od niej części składowe, w tym plody, o ile według zasad prawidłowej gospodarki można je uznać za normalny dochód z rzeczy (art. 53 § 1 k.c.). Dochód (czy przychód)

z prowadzonej na rzeczy działalności gospodarczej z pewnością nie stanowi pożytku naturalnego, którym są plody rzeczy, czyli plody ziemi (zboże, owoce, drzewa wyrąbywane z lasu w ramach planowej gospodarki leśnej) i przychówek zwierząt oraz inne części składowe, np. piasek, glina, żwir, torf, wydobyte z ziemi.

Pożytkami cywilnymi (*fructus civiles*) są z kolei dochody, które rzecz przynosi na podstawie – co należy podkreślić na potrzeby niniejszej sprawy - stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.), np. najmu, dzierżawy, użytkowania, użytkowania wieczystego. Pożytkiem cywilnym będzie więc np. czynsz najmu czy dzierżawy, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego.

Jako, że w niniejszej sprawie źródłem pożytków jest nieruchomości, czyli rzecz, pominąć można omawianie, jako dla sprawy nieistotne, rozumienia pojęcia pożytków prawa.

Oczywiście art. 224 i 225 k.c. posługując się ogólnym sformułowaniem „pożytki” mają na myśli zarówno te naturalne, jak i cywilne. Co do zasady zatem, wszystkie takie pożytki mogą być dochodzone przez właściciela.

W ocenie Sądu Okręgowego jednak, Sąd Rejonowy wadliwie uznał, że dochód z rzeczy, z działalności parkingowej prowadzonej na przedmiotowej nieruchomości, stanowi pożytek w rozumieniu tych przepisów i art. 53 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest jednak podstaw, do przyjęcia, że sama nieruchomości powodą, bez pracy i zaangażowania strony pozwanej, przynosiła pożytki w rozumieniu art. 53 § 1 k.c. Zysków z prowadzonej na rzeczy działalności gospodarczej nie można więc traktować jako jakiegokolwiek kategorii pożytków podlegającej rozliczeniu na podstawie art. 224 i 225 k.c. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2012 r. (IV CSK 244/12), czy Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 9 lipca 2014 r. (I ACa 90/14).

Na kanwie rozliczeń majątku wspólnego Sąd Najwyższy, w postanowieniu z dnia 16 grudnia 2011 r. (V CSK 28/11) także wskazał, co do pożytków i dochodów [w tym wypadku z gospodarstwa rolnego], że przy wzajemnych rozliczeniach z tytułu posiadania, pobrania pożytków i innych przychodów należy mieć na względzie, że normalny dochód, jaki przynosi gospodarstwo rolne, jest przede wszystkim wynikiem pracy i starań rolnika użytkującego to gospodarstwo. Toteż udział w takim dochodzie ze strony osób, które nie przyczyniły się swą pracą i staraniem do jego powstania, nie powinien przekraczać czynszu dzierżawnego, jaki w konkretnych okolicznościach byłby obiektywnie usprawiedliwiony.

Tym samym, w ocenie Sądu odwoławczego, należy odróżnić od pożytków i przychodów osiągniętych z nieruchomości wspólnej, pożytki i przychody z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.

Z poglądem tym koresponduje szereg orzeczeń Sądu Najwyższego wydanych na kanwie podobnych do rozpoznawanego rozszczeń o bezumowne korzystanie i zwrot pożytków. Najważniejsza z nich jest z pewnością uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r. (III CZP 84/16, OSNC 2017/11/122), w której podkreślono, że posiadacz samoistny nieruchomości odpowiada wobec właściciela za zwrot pożytków cywilnych tylko wówczas, gdy oddał rzecz do używania innej osobie – posiadaczowi zależnemu. Jak napisano w uzasadnieniu tej uchwały „obowiązek zwrotu pożytków lub ich wartości może powstać po stronie posiadacza samoistnego jedynie wtedy, gdy oddał on rzecz w posiadanie zależne w ramach stosunku prawnego przynoszącego takie korzyści. W tej sytuacji korzystanie przez posiadacza samoistnego z rzeczy polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych, co wyłącza możliwość dochodzenia od niego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy”. Sąd Najwyższy oczywiście dostrzegł, powołując się na brzemienne art. 224 § 2 k.c., istnienie obok rozszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, (które może dotyczyć zwrotu kosztów, które właściciel poniósł w związku z koniecznością korzystania z cudzej rzeczy zamiast własnej, kompensatę utraconych korzyści, możliwych do uzyskania w razie oddania rzeczy np. w dzierżawę lub najem, a także wydanie korzyści uzyskanych przez posiadacza w następstwie korzystania z rzeczy), także rozszczenia o wydanie pożytków lub ich wartości, podkreślając jednak stanowczo, iż redakcja art. 224 § 2 k.c. wskazuje, że nie jest możliwe dochodzenie łącznie obu tych rozszczeń od jednej osoby - rozszczenie o wynagrodzenie

za korzystanie z rzeczy, może być dochodzone wobec faktycznego posiadacza, a posiadacz samoistny odpowiada za zwrot pożytków, związanych z korzystaniem z rzeczy w sposób ograniczony do ich pobierania.

Tezy te potwierdza Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2017 r. (I CSK 697/15) pisząc, że obok roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zostało wyodrębnione roszczenie o wydanie pożytków lub ich wartości. Redakcja art. 224 § 2 k.c. wskazuje jednak, że nie jest możliwe dochodzenie łącznie obu tych roszczeń od jednej osoby. Regulacja dotycząca obu roszczeń ma sens, gdy przyjmie się, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, może być dochodzone wobec faktycznego posiadacza, a posiadacz samoistny odpowiada za zwrot pożytków, związany z korzystaniem z rzeczy w sposób ograniczony do ich pobierania. Podobnie wyraził się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 marca 2017 r. (IV CSK 287/16) pisząc, że jeżeli właściciel żąda od posiadacza, który wynajął rzecz, zwrotu pożytków, to wynagrodzenia za korzystanie może żądać tylko za okres, w którym posiadacz nie pobierał pożytków albo tylko w odniesieniu do tej części nieruchomości, która nie była przedmiotem najmu. W tezy te wpisuje się wreszcie wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2017 r. (I ACa 161/16), w którym napisano, że pożytki cywilne, o których mowa w art. 224 § 2 zd. 2 k.c., są częścią wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, przez co samoistny posiadacz, który oddał nieruchomość w posiadanie zależne i pobiera tylko pożytki cywilne i odpowiada w ograniczonym zakresie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, a nie w pełnym zakresie.

Podsumowując, Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że nie można było zasądzić od strony pozwanej zwrotu na przez powoda pożytków, gdyż nie wykazano, aby rzecz ta przyniosła jakiegokolwiek podlegające rozliczeniu pożytki naturalne bądź cywilne definiowane w zaprezentowany wyżej sposób, a dochody, czy tym bardziej przychody (tak w istocie wyliczono zasądzone pożytki) z prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej nie stanowią pożytków w rozumieniu art. 53, 224 § 2 i 225 k.c.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Zmiana wyroku Sądu I instancji musiała też wpłynąć na zmianę orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu. Zasadzając kwotę 16 957 zł powództwo zostaje uwzględnione niemal dokładnie w 1/3 części, co pozwala na potrzeby rozliczenia kosztów, w oparciu o art. 100 k.p.c., rozłożyć koszty pomiędzy strony w relacji 2/3 – powód, 1/3 – strona pozwana. Powód poniósł łącznie koszty w kwocie 5 417 zł (2 500 zł – opłata od pozwu, 500 zł – zaliczki na biegłego i 2 417 zł – wynagrodzenie jego pełnomocnika z opłatą), zaś strona pozwana poniosła łącznie koszty w kwocie 2 417 zł wynagrodzenia jej pełnomocnika z opłatą. Łącznie koszty procesu to zatem 7 834 zł. Powód powinien ponieść 2/3 sumy kosztów czyli 5 223 zł, a skoro poniósł 5 417 zł, to należy mu się zwrot kosztów procesu w wysokości brakujących mu 194 zł.

Także niepokryte przez strony wydatki postępowania powinny być rozłożone między nie według tej samej proporcji, co oznacza, że obciążają one powoda w kwocie 2 104,27 zł, zaś stronę pozwaną w kwocie 1 052,13 zł.

Z kolei apelacja strony pozwanej została uwzględniona w 2/3 części, przez co według tej samej proporcji 1/3 (strona pozwana) do 2/3 (powód) i na tej samej podstawie art. 100 k.p.c. rozliczono koszty postępowania odwoławczego. Powód poniósł łącznie koszty w kwocie 1 800 zł wynagrodzenia pełnomocnika obliczonego na podstawie § 2 pkt 5 § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, zaś strona pozwana poniosła łącznie koszty w kwocie 4 300 zł (1 800 zł wynagrodzenia jej pełnomocnika i 2 500 zł opłaty od apelacji). Łącznie koszty postępowania odwoławczego to zatem 6 100 zł. Strona pozwana powinna ponieść 1/3 tej sumy czyli 2 033 zł, a skoro poniosła 4 300 zł, to należy jej się zwrot kosztów w wysokości brakujących jej 2 267 zł.