

Sygnatura akt XVIII C 1136/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 4 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Stefaniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 stycznia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **B. W. (1), M. O., B. W. (2), K. O., B. O. i D. R.**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w P.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**S SO Iwona Godlewska**

**XVIII C 1136/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 maja 2015r. powodowie B. W. (1), M. O., B. W. (2), K. O., B. O. i D. R. wnieśli o zasądzenie od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. kwot po 12.666,66zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty na rzecz każdego z powodów oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że matka powodów C. O. nabyła przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w (...) gm. L., dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą (...). Wskazali, że nabyli po C. O. spadek, każdy z powodów w 1/6 części. Pomimo tego, pozwana w dniu 21 stycznia 2011r. sprzedała ww nieruchomość na rzecz S. i D. K., którzy działali w dobrej wierze kierując się treścią księgi wieczystej. Pozwana uzyskała zatem nienależną korzyść w postaci ceny uzyskanej z tytułu sprzedaży nieruchomości – 76.000zł, której powodowie domagają się niniejszym pozwem.

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że była w pełni uprawniona do rozporządzania nieruchomością, a przysporzenie po jej stronie znajduje oparcie w ważnej czynności prawnej. Pozwana podniosła, że do momentu doręczenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności nieruchomości tj. 10 lutego 2011r., pozwana nie zdawała sobie sprawy, że nieruchomość znajduje się w posiadaniu C. O.. Zdaniem pozwanej, uszczerbek majątkowy poniesiony przez powodów jest konsekwencją niepodejmowania przez nich w odpowiednim czasie czynności koniecznych do właściwej ochrony ich interesów majątkowych i prawnych.

W piśmie z 29 października 2015r. powodowie wskazali, że nie zgadzają się ze stanowiskiem pozwanej, jakoby mogła ona zatrzymać uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości korzyść. Podnieśli, że gdyby pozwana nie dokonała sprzedaży

nieruchomości, to wskutek wydania postanowienia o zasiedzeniu, byłaby zobowiązana to wydania nieruchomości powodom. Dodatkowo podali, że pozwana w umowie sprzedaży nieruchomości ustanowiła prawo odkupu tej nieruchomości na okres 5 lat, zatem po powzięciu wiadomości o sytuacji, w której zbyła cudzą nieruchomość, mogła przy zastosowaniu tego prawa odkupić nieruchomość i zwrócić ją powodom.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona we wsi C. Wschód, stanowiąca działkę (...), zapisana w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupcy stanowiła własność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na mocy decyzji Urzędu Wojewódzkiego w K. z 22 lutego 1994r. ( (...). (...)(...)). W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości własność została wpisana na rzecz Skarbu Państwa.

Dowód: decyzja Urzędu Wojewódzkiego w K. k. 57-58, treść KW k. 51-56

Nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa posiadała C. O.. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Słupcy z 20 grudnia 2010r. ((...)) spadek po C. O., zmarłej w dniu 8 czerwca 2009r. nabyli powodowie, każdy w 1/6 części.

Dowód: postanowienie SR z 20.12.2010r. k. 10

W dniu 21 stycznia 2011r. pozwana sprzedała na rzecz D. i S. K. prawo własności opisanej nieruchomości za cenę 76.000zł. Sprzedaż odbyła się w drodze przetargu i była poprzedzona procedurą wynikającą z odpowiednich przepisów prawa. Przed otwarciem przetargu, opublikowano w dniu 27.10.2010r. w Gazecie (...) wykaz nieruchomości, w dniu 1.12.2010r. ( do 16.12.2010r.) wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie (...) M. w K., (...) w P. oraz Urzędzie Gminy L. i sołectwie. Powodowie, ani ich poprzedniczka prawna, nigdy nie zgłaszali pozwanej, że roszczą sobie prawa do przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: umowa sprzedaży k. 61-66, zeznania świadka B. C. k. 123-124

Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Koninie VII Wydział Zamiejscowy w Słupcy z dnia 10 stycznia 2013r. ((...)) stwierdzone zostało, że C. O. – matka powodów, nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005r. prawo własności nieruchomości położonej w (...) gm. L., zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupcy.

Dowód: postanowienie SR z 10.01.2013r. k. 11

### **Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych dowodów.**

W sprawie zgromadzono dokumenty urzędowe i prywatne.

Dokumenty urzędowe, zgodnie z dyspozycją art. 244 § 1 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. stanowiły dowód tego, co zostało w nich w sposób urzędowy zaświadczone, wobec czego zasługiwały na wiarę.

Nie budziły również wątpliwości zgromadzone w sprawie dokumenty prywatne. W myśl art. 245 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Jednak, choć dokument prywatny nie korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, każda zaś osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości (postanowienie SN z 15 kwietnia 1982 r., III CRN 65/82, Lex nr 8414), to ich wiarygodności nie podważał nikt z zainteresowanych, a i Sąd nie znalazł podstaw, by ich wiarygodność zakwestionować z urzędu

Zeznania świadka B. C. były dla Sądu wiarygodne, gdyż były spontaniczne i nie nosiły śladów konfabulacji, świadek zresztą nie był osobiście zainteresowany w wyniku sprawy, co dodatkowo wpływało korzystnie na jego wiarygodność. Zeznał on, że prowadził sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w 2010r. jako pracownik pozwanej i nie było

wówczas żadnych informacji, jakoby nieruchomości miała stanowić własność innej osoby. Wyjaśnił, że przetarg był prowadzony z zachowaniem wymaganych procedur- 35 wykaz w prasie, urzędach gminy, sołectwach, siedzibie Agencji, ogłoszenie przez 14 dni, i nie było żadnych zastrzeżeń do sprzedaży. Podkreślił, że powodowie zwrócili się do Agencji już po otrzymaniu postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości. Świadek przyznał, że Agencja miała świadomość, że część nieruchomości jest przez kogoś uprawiana.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powodowie domagali się zwrotu ceny uzyskanej przez pozwaną z tytułu sprzedaży nieruchomości, której zasiedzenie na rzecz ich poprzedniczki prawnej stwierdzono prawomocnym postanowieniem Sądu. Wskazywali, że pozwana uzyskała w ten sposób nienależne przysporzenie. Z twierdzeń pozwu wynikało, że odpowiedzialności pozwanej upatrują w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z treścią art. 405 kc, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

W orzecznictwie wskazuje się, że pomiędzy zubożeniem i wzbogaceniem musi zachodzić tego rodzaju zależność, aby można uznać, że są to dwie strony tego samego przesunięcia jakiejś wartości z jednego majątku do drugiego (wyr. SN z 2.08.2007r., V CSK 152/07). Ściśle rzecz ujmując chodzi tutaj o interakcje pomiędzy sferą interesu prawnego osoby zubożonej i osoby wzbogaconej jej kosztem. Słusznie zauważył Sąd Najwyższy, że ogólna formuła bezpodstawnego wzbogacenia „jest tak szeroka, że pozwala ją rozumieć jako ogólną zasadę, że nikt nie powinien się bogacić bezpodstawnie kosztem drugiego”, a niezdolność czy niemożność dochowania zasad przewidzianych w ustawie, czy też ich niedoskonałość nie może prowadzić do akceptacji przesunięć majątkowych czy też uzyskania korzyści pozbawionych uzasadnienia ekonomicznego czy też moralnego (wyr. SN z 21.02.2007r., I CSK 458/06). Podkreślić należy, że wzbogacenie jest bezzasadne nawet wtedy, gdy nastąpiło w związku z określonym stosunkiem prawnym czy zdarzeniem prawnym, ale nie stanowi jego poprawnego, prawidłowego następstwa, akceptowanego, oczekiwanego społecznie. Samo istnienie określonego stosunku prawnego lub zdarzenia prawnego, a także orzeczenia sądu albo decyzji administracyjnej może nie stanowić wystarczającej podstawy wzbogacenia, jeżeli wystąpi nieprawidłowość kauzalna dokonanego wzbogacenia. Decydujące znaczenie dla zastosowania art. 405 kc ma bowiem kauzalność materialna, a nie formalna. Nie wystarczy zatem samo tylko istnienie podstawy prawnej, ale jej ostateczna materialna poprawność.

Z art. 405 kc wynikają cztery ogólne przesłanki powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (tzw. roszczenia kondykcijnego): wzbogacenie jednego podmiotu, zubożenie drugiego podmiotu, związek między wzbogaceniem a zubożeniem, brak podstawy prawnej dla wzbogacenia (bezpodstawność wzbogacenia). W judykaturze wskazuje się, że konieczną przesłanką roszczenia opartego na art. 405 kc jest istnienie współzależności pomiędzy powstaniem korzyści w majątku wzbogaconego a uszczerbkiem w majątku zubożonego. Ta współzależność polega przede wszystkim na tym, że zarówno korzyść jak i uszczerbek są wynikiem jednego zdarzenia (wyr. SN z 18.12.1968r., I CR 448/68, wyr. SN z 22.11.2006r., V CSK 289/06). Ponadto w orzecznictwie podkreśla się, że stosowanie art. 405 kc jest uzasadnione zawsze wtedy, gdy istnieje pewien stan obiektywny w postaci bezpodstawnego wzbogacenia po jednej i zubożenia po drugiej stronie, przy czym między zubożeniem a wzbogaceniem zachodzi tego rodzaju związek, który upoważnia do stwierdzenia, że zubożenie jest funkcją wzbogacenia i na odwrót (wyr. SN z 28.04.1999r., I CKN 1128/97). Bezpodstawne wzbogacenie ma miejsce wtedy, gdy w rezultacie określonego zdarzenia następuje wzbogacenie jednej osoby kosztem innej, czyli gdy zachodzi wzajemna zależność pomiędzy uzyskaniem korzyści majątkowej przez wzbogaconego a uszczerbkiem majątkowym doznany przez zubożonego (uchw. SN z 5.10.1974r., III CZP 53/74, wyr. SN z 25.03.2004r., II CK 89/2003). Reasumując powyższe rozważania, wskazać należy, że przesunięcie wartości z majątku jednej osoby do majątku drugiej osoby jest uzasadnione (posiada podstawę prawną) wówczas nie można na podstawie innych kryteriów np. moralnych uznać, że transfer taki nastąpił bezpodstawnie.

Przekładając to na grunt przedmiotowej sprawy, własność nieruchomości przysługiwała pozwanej do czasu prawomocnego stwierdzenia nabycia jej przez zasiedzenie przez C. O., przy czym szczególnym aspektem prawnym tej sytuacji jest ten, że stwierdzenie zasiedzenia nastąpiło z datą wsteczną (2005 r.). Niemniej jednak pozwana – jako właściciel nieruchomości w dniu sprzedaży, ujawniony w księdze wieczystej sprzedała przysługujące jej prawo własności spornej nieruchomości w roku 2011. Przysporzenie po stronie pozwanej w postaci ceny uzyskanej za sprzedaną nieruchomość miało zatem i w roku 2011 i później, pełne oparcie w ważnej czynności prawnej. Nie ma w niniejszej sprawie odpadnięcia podstawy prawnej uzyskanej ceny sprzedaży przez pozwaną, gdyż umowa sprzedaży spornej nieruchomości była i nadal jest ważna, co znajduje potwierdzenie choćby w uchwale 7 sędziów SN z dnia 15.09.2014 r. (III CZP 107/14). Biorąc pod uwagę rozważania poczynione wyżej, nie można uznać za przejaw bezpodstawnego wzbogacenia takiej sytuacji, w której nabycie korzyści znajduje uzasadnienie w przepisie prawa, czynności prawnej, orzeczeniu sądu lub w decyzji administracyjnej. W niniejszej sprawie, istnienia podstawy prawnej do uzyskania przez pozwaną ceny sprzedaży nie podważa w żadnym razie fakt, iż postanowieniem Sądu z 10 stycznia 2013r. stwierdzono nabycie przez C. O., której spadkobiercami są powodowie, własności nieruchomości w drodze zasiedzenia z dniem 1 października 2005r. Wydanie bowiem tego postanowienia nie skutkuje nieważnością czy bezskutecznością umowy sprzedaży zawartej przez pozwaną z D. i S. K. w dniu 21 stycznia 2011r. Nie ma zatem do czynienia z sytuacją odpadnięcia podstawy prawnej zapłaty ceny na rzecz pozwanej.

Skoro tak, powództwo podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt. 1 wyroku.

O kosztach procesu w punkcie drugim sentencji wyroku Sąd orzekł stosownie do treści art. 98 k.p.c. obciążając powodów zwrotem kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanego, które ustalono na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu obowiązującego w niniejszej sprawie na podstawie par. 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015/1804.

SSO Iwona Godlewska