

Sygn. akt IC 161/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 17 stycznia 2020 roku

**Sąd Okręgowy w Zielonej Górze I Wydział Cywilny w składzie :**

**Przewodniczący : Sędzia Beata Reichert**

Protokolant : Natalia Rabcewicz

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2020 r. w Zielonej Górze na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy B. na rzecz powódki A. B. kwotę 130.717,33 zł (sto trzydzieści tysięcy siedemset siedemnaście złotych 33/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30.04.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej Gminy B. na rzecz powódki A. B. kwotę 2.220,51 zł (dwa tysiące dwieście dwadzieścia złotych 51/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Zielonej Górze kwotę 9.941,85 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych 85/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. nakazuje ściągnąć z zasądzonych na rzecz powódki A. B. roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Zielonej Górze kwotę 1.465,15 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt pięć złotych 15/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Beata Reichert

sygn. akt I C 161/15

## UZASADNIENIE

**Powódka A. B.**, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła pozew przeciwko Gminie B. o zapłatę kwoty 162.079,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 08.08.2014 r. do dnia zapłaty i o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka wskazała, iż począwszy od 26.06.1990 r. jest współwłaścicielem nieruchomości położonych w T. w Gminie B.. Pozwana Gmina jest współwłaścicielem gruntów rolnych i wydzierżawiła je bez zgody powódki, co wynika z postępowania I ACa 1073/14 SA w P., w którym oddalono roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania z tytułu wyeksploatowania żwiru. Powódka wzywała pozwaną do zwrotu 1/2 czynszu dzierżawnego. Nie uzyskała żadnych korzyści z umowy dzierżawy.

Ostatecznie postanowieniem z dnia 18.08.2015 r. (k. 161-162) Sąd Okręgowy w Zielonej Górze zwolnił powódkę od opłaty od pozwu ponad kwotę 1.000,00 zł.

**W odpowiedzi na pozew (k. 172-187) Gmina B.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Ponadto wniosła powództwo wzajemne, ostatecznie zwrócone zarządzeniem z dnia 12.11.2019 r. (k. 529).

W uzasadnieniu swojego stanowiska co do pozwu głównego pozwana wskazała, iż przysługiwało jej prawo rozwiązania umowy sprzedaży gruntów. Zaprzeczyła wszystkim zarzutom i okolicznościom niepotwierdzonym przez pozwaną. Z daleko posuniętej ostrożności procesowej wniosła o nieobciążanie jej kosztami na zasadzie art. 102 kpc. W ocenie pozwanej małżonkowie A. i W. B. (1) uzyskali niesłusznie korzyści z majątku Skarbu Państwa z pokrzywdzeniem Skarbu Państwa. Powódka domaga się czynszu, lecz nie ponosiła żadnych ciężarów i wydatków związanych z rzeczą wspólną – w tym podatku od nieruchomości. Pozwana zakwestionowała opinię T. R. z innej sprawy pomiędzy stronami. Wskazała na konieczność rozstrzygnięcia rozbieżności co do powierzchni poszczególnych działek i ich łącznej powierzchni.

Pismem z dnia 06.10.2015 r. pozwana wniosła o przypozwanie (...) SA w K. (k. 192-193).

Po doręczeniu (k. 389) powyższego pisma (...) SA podmiot ten pismem z dnia 10.08.2018 r. (k. 394) oświadczył, iż nie wstępuje do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

**W piśmie procesowym z dnia 20.12.2017 r. (k. 334) pozwana,** reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie i z ostrożności procesowej podniosła, iż wskazywana przez powódkę kwota czynszu była prawdopodobnie kwotą brutto. Zatem każdą należność czynszowa pobrana przez Gminę winna być pomniejszona o kwotę podatku VAT. Do tego podkreślił, iż działanie powódki narusza zasady współżycia społecznego i nie zasługuje na ochronę. W sprawie należy uznać prymat szeroko rozumianego interesu publicznego nad indywidualnym interesem powódki.

**W piśmie procesowym z dnia 26.02.2018 r. (k. 358-364) pozwana** podniosła zarzut przedawnienia. Ponadto wskazała, iż po prawomocnym wpisaniu powódki do księgi wieczystej jako właścicielki 1/2 nieruchomości Gmina podjęła działania, w efekcie których od 04.03.2014 r. (...) SA zaprzestał użytkowania nieruchomości. Do tej pory pozwana działała w dobrej wierze, przekonana, iż powódka nie ma prawa do nieruchomości, zwłaszcza że powódka nie ujawniała praw w KW, nie składała deklaracji podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości. Przedstawiła też wyliczenia wpływów z tytułu umów dzierżaw i podniosła, że wyliczenie to nie jest jednak miarodajne dla prostego wyliczenia 50% czynszu, albowiem obszar wydzierżawianych powierzchni ulegał zmianie w miarę wyeksploatowania złoża kopalni.

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

W dniu 26.06.1990 r. małżonkowie W. i A. B. nabyli od Skarbu Państwa nieruchomość rolną we wsi T. o powierzchni 36,04 ha składającą się z działek o numerach (...) za cenę 17.364.302,00 zł (starych złotych) aktem notarialnym rep. A (...).

Zgodnie z § 3 aktu notarialnego, należność z tytułu nabycia nieruchomości zapłacona przez nabywców 3.473.302 zł (po denominacji - 347 zł), pozostała część ceny zaś została rozłożona na 30 lat, w półrocznych ratach po 230.000,00 zł (23 zł po denominacji).

Okoliczności bezsporne, a ponadto dowód:

- dokumenty w aktach sprawy I C 145/13 SO w Zielonej Górze, w tym: kserokopia odpisu aktu notarialnego rep. A nr (...) (k. 135-136),

- zeznania powódki, k. 350-351.

Wyrokiem z dnia 15.02.1994 r., sygn. akt I C 892/92, Sąd Wojewódzki w Zielonej Górze uznał za nieważną umowę sprzedaży zawartą między Gminą B. a W. B. (1). A. B. nie uczestniczyła w tym postępowaniu.

W wyniku skargi o wznowienie postępowania w sprawie I C 892/92, wskutek apelacji powódki od wyroku unieważniającego umowę sprzedaży, Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 07.10.1998 r. (sygn. akt I ACa 596/98) uchylił zaskarżony wyrok i odrzucił skargę o wznowienie postępowania.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny w Poznaniu wskazał, że powódce nie przysługiwała skarga o wznowienie postępowania, ponieważ nie została w zaskarżonym wyroku wymieniona jako strona procesowa. Jednocześnie podkreślił, że powinna ona występować w procesie o unieważnienie umowy sprzedaży jako współuczestnik konieczny, albowiem wyrok w sprawie I C 892/92 ustalił nieważność umowy sprzedaży nieruchomości, której powódka była współwłaścicielką na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrok Sądu Wojewódzkiego w Zielonej Górze wydany w sprawie I C 892/92 nie rozstrzygnął w istocie tego, czego żądała strona powodowa, ponieważ zawiera rozstrzygnięcie niepełne, odnoszące się tylko do jednej strony stosunku prawnego.

Wyrokiem z dnia 07.04.2011 r., sygn. akt I C 94/08, Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił powództwo A. B. o ustalenie, że jest współwłaścicielką 1/2 nieruchomości położonej w T..

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy w Zielonej Górze wskazał, iż powódka w istocie nie wykazała interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia w oparciu o przepis art. 189 kpc, że jest współwłaścicielką nieruchomości w miejscowości T., albowiem z prezentowanych dowodów wynika, iż nabyła taką nieruchomość i nie ma żadnych dowodów do uznania, że umowa nabycia jest w stosunku do niej nieważna.

Okoliczności bezsporne, a ponadto dowód:

- dokumenty w aktach sprawy I C 145/13 SO w Zielonej Górze, w tym: uzasadnienie (k. 348-360).

Wyrokiem z dnia 01.07.2014 r. I C 145/13 Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił powództwo A. B. przeciwko Gminie B. o zapłatę kwoty 250.000 zł wraz z odsetkami i kosztami jako odszkodowania z tytułu bezprawnego wydzierżawienia gruntów i degradacją terenu.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 12.02.2015 r. I ACa 1073/14 oddalił apelację powódki.

Postanowieniem z dnia 06.04.2016 r., sygn. akt II CSK 656/15, Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej powódki do rozpoznania.

Okoliczności bezsporne, ponadto dowód:

- dokumenty w aktach sprawy I C 145/13 SO w Zielonej Górze, w tym wyrok SO (k. 346) z uzasadnieniem (k. 348-360), wyrok SA w Poznaniu (k. 422) z uzasadnieniem (k. 425-440), postanowienie SN z uzasadnieniem (k. 480-481).

Wójt Gminy B. wydał wobec A. B. decyzje w sprawie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za lata 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008.

Dowód:

- dokumenty w aktach sprawy I C 145/13 SO w Zielonej Górze, w tym decyzje podatkowe (k. 173-178),

- decyzja k. 119-125,

- decyzja k. 126-127,

- decyzja k. 128-129,
- decyzja k. 130-131,
- decyzja k. 132-138,
- decyzja k. 139-145,
- decyzja k. 146-151,
- zeznania powódki, k. 350-351.

A. B. i Gmina B. byli współwłaścicielami w udziałach po 1/2 działek nr: (...) objętych księgami wieczystymi nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Ich łączna powierzchnia wynosiła 35,7258 ha.

Natomiast działki stanowiące współwłasność Gminy B. oraz A. B. w udziałach po 1/2 oraz działki będące wyłączną własnością Gminy B. zajmują łącznie 61,80 ha i objęte były umowami dzierżawy od dnia 01.04.2006 r. do dnia 28.02.2011 r., od dnia 04.03.2011 r. do dnia 03.03.2014 r., od dnia 04.03.2015 r. do dnia 10.11.2015 r. oraz od dnia 10.11.2015 r. do dnia 31.03.2017 r.

Umowy dzierżawy zawierała Gmina, nie zwracając się do A. B. o wyrażenie zgody na zawarcie umowy.

A. B. nie otrzymywała części czynszu dzierżawnego ani od dzierżawców, ani od Gminy B..

Okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

- wydruki ksiąg wieczystych, k. 12-20 i k. 48-118,
- wykaz działek, k. 500,
- umowa dzierżawy z 01.04.2006 r. wraz aneksem, k. 501-504,
- umowa dzierżawy z 04.03.2011 r., k.505-511,
- umowa dzierżawy z 04.03.2015 r., k. 518-523 wraz z porozumieniem rozwiązującym k. 524,
- umowa dzierżawy z 10.11.2015 r., k. 512-517,
- dokumenty w aktach sprawy I C 145/13 SO w Zielonej Górze, w tym: wydruki ksiąg wieczystych (k. 15-95), umowa dzierżawy z 01.04.2006 r. wraz aneksem (k. 127-129), umowa dzierżawy z 04.03.2011 r. (k. 130-133),
- akt notarialny rep. A nr (...), k. 318-322,
- zeznania powódki, k. 350-351,
- zeznania przedstawiciela pozwanej, k. 351.

Wartość pobranego z tytułu dzierżawy czynszu przez Gminę B. od (...) SA za okres kwiecień 2006 r. – grudzień 2010 r. wynosiła 146.775,00 zł netto.

Wartość pobranego z tytułu dzierżawy czynszu przez Gminę B. od (...) SA za okres styczeń 2011 r. – listopad 2015 r. wynosiła 327.807,92 zł netto.

Wartość pobranego z tytułu dzierżawy czynszu przez Gminę B. od (...) sp. Z o.o. za okres grudzień 2015 r. – kwiecień 2016 r. wynosiła 14.420,00 zł netto.

W umowie dzierżawy z dnia 01.04.2006 r. pomiędzy Gminą B. a (...) SA miesięczną kwotę czynszu dzierżawnego ustalono na 2.575,00 zł netto. Powierzchnia działek wynosiła 61,80 ha. Stawka za 1 ha została określona na kwotę 41,67 zł. Miesięczna wartość czynszu przypadająca na grunt należący do A. B. to 17, (...) 41,67 zł = 744,35 zł. Wartość czynszu przypadająca na grunt należący do A. B. za 59 miesięcy (okres kwiecień 2006 r. - luty 2011 r.) wynosiła 43.916,65 zł.

W umowie dzierżawy z dnia 04.03.2011 r. pomiędzy Gminą B. a (...) SA miesięczną kwotę czynszu dzierżawnego ustalono na 7.666,67 zł netto. Powierzchnia działek wynosiła 56,80 ha. Stawka za 1 ha została określona na kwotę 134,98 zł. Miesięczna wartość czynszu przypadająca na grunt należący do A. B. to 17, (...) 134,98 zł = 2.411,13 zł. Wartość czynszu przypadająca na grunt należący do A. B. za 36 miesięcy (okres marzec 2011 r. - luty 2014 r.) wynosiła 86.800,68 zł.

Umowy dzierżawy z dnia 04.03.2015 r. (pomiędzy Gminą B. a (...) SA) i z dnia 10.11.2015 r. (pomiędzy Gminą B. a (...) sp. z o.o.) nie obejmowały gruntów, których współwłaścicielką jest A. B..

Łącznie pożytki z tytułu dzierżawy należne A. B. to 130.717,33 zł netto.

Dowód:

- opinia biegłego A. N., k. 479-493,
- uzupełniająca opinia biegłego A. N., k. 538-540,
- wykaz działek, k. 500,
- wykaz wpłat, k. 417,
- umowa dzierżawy z 01.04.2006 r. wraz aneksem, k. 501-504,
- umowa dzierżawy z 04.03.2011 r., k.505-511,
- umowa dzierżawy z 04.03.2015 r., k. 518-523 wraz z porozumieniem rozwiązującym k. 524,
- umowa dzierżawy z 10.11.2015 r., k. 512-517.

Gmina B. uiszczala podatek VAT od czynszu dzierżawnego.

Okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

- zeznania przedstawiciela pozwanej, k. 351,
- kserokopie deklaracji VAT, k. 401-416,
- wykaz wpłat, k. 417,
- opinia biegłego A. N., k. 479-493,
- uzupełniająca opinia biegłego A. N., k. 538-540.

Pismem z dnia 24.07.2014 r. A. B., reprezentowana przez pełnomocnika, wezwała Gminę B. do wpłaty na jej rzecz 1/2 czynszu dzierżawnego pobranego przez Gminę z tytułu dzierżawy nieruchomości wspólnej opisanej w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Zielonej Górze w sprawie IC 145/13 w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego.

Zwróciła się też jednocześnie o podanie dokładnej kwoty pobranego czynszu za cały czas trwania umów dzierżawy do dnia ich zakończenia.

Dowód:

- pismo z 24.07.2014 r., k. 29,
- dowód nadania, k. 30,
- zeznania powódki, k. 350-351.

Pismem z dnia 22.04.2015 r. A. B., reprezentowana przez pełnomocnika, wezwała Gminę B. do zapłaty kwoty 162.079,50 zł z tytułu otrzymanego czynszu dzierżawnego zgodnie z uzasadnieniem wyroku sądu Okręgowego w Zielonej Górze sygn. akt IC 145/13 oraz Sądu Apelacyjnego w Poznaniu sygn. akt I ACa 1073/14 w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

A. B. wskazała w tym wezwaniu, iż wezwanie wysłano już w lipcu 2014 r. i nie otrzymała odpowiedzi. Kwota wskazana w wezwaniu jest 1/2 należności z tytułu czynszu dzierżawnego otrzymanego od spółki (...), którą Gmina wskazała w piśmie do SO w Zielonej Górze w sprawie IC 145/13. Poinformowała też, że brak wpłaty w terminie będzie skutkować wniesieniem powództwa.

Dowód:

- pismo z dnia 22.04.2015 r., k. 31,
- dowód nadania, k. 32,
- zeznania powódki, k. 350-351.

W dniu 27.04.2016 r. A. B. zawarła umowę ze S. T. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) dotyczącą umowy sprzedaży swoich udziałów w wysokości 1/2 w niezabudowanych nieruchomościach rolnych składających się z działek ewidencyjnych: 48/3, 50, 65/2, 57/4, 72/7, 72/8, 72/9, 72/10, 83/3 o łącznej powierzchni 35,7258 ha za łączną cenę 200.000,00 zł w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży ww. nieruchomości pod warunkiem, że (...) nie wykona prawa pierwokupu (§ 1 umowy).

W wykonaniu umowy z 25.03.2016 r. A. B. przeniosła na rzecz S. T. udziały 1/2 w ww. nieruchomościach (§ 3 umowy).

Dowód:

- akt notarialny rep. A nr (...), k. 318-322,
- zeznania powódki, k. 350-351.

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

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Stosownie do art. 140 kc w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Na podstawie art. 195 kc zaś własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).

Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną (art. 196 § 1 kc).

Zgodnie z art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Według art. 53 § 1 kc pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Natomiast pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 kc).

W doktrynie wskazuje się, że skoro „współwłasność stanowi wspólne prawo własności przysługujące kilku osobom, można uznać, iż na podstawie art. 140 kc każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do pobierania pożytków i innych dochodów z rzeczy. W art. 207 kc ustawodawca uregulował zasadę partycyppowania współwłaścicieli w pożytkach i innych dochodach z rzeczy według wielkości posiadanego udziału” (tak K. Górka, komentarz do art 207 kc w: E. Gniewek [red.], P. Machnikowski [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 9, Warszawa 2019, Legalis).

Przy tym „artykuł 207 kc ma zastosowanie wtedy, gdy współwłaściciele inaczej nie postanowili, jest to bowiem przepis dyspozytywny. Zasada podziału pożytków i przychodów według wielkości udziałów nie ma zastosowania, gdy współwłaściciele zawarli umowę o podział nieruchomości do korzystania (tzw. *quoad usum*)” (tak J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, komentarz do art. 207 kc w: J. Gudowski [red.], Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, WK 2016, LEX).

„Możliwość domagania się przez współwłaściciela przypadającej mu części pożytków i przychodów niezależna jest od wykonywania przez niego prawa do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Okoliczność, że właściciel rzeczy nie posiada rzeczy wspólnej ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycyppowania w przychodach z rzeczy, jeżeli rzecz przynosi dochody (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 10.09.1992 r., ACr 319/92, MoP – Zestawienie Tez 1999, Nr 2, poz. 27)” (tak E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, komentarz do art. 207 kc w: K. Pietrzykowski [red.], Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449(11), wyd. 9, Warszawa 2018, Legalis)

„Pożytkami rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 kc są pożytki naturalne i cywilne, o których mowa w art. 53 kc, a więc plody rzeczy i inne odłączone od niej części składowe, jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, oraz dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. owoce, przychówek, czynsz najmu lub dzierżawy); por. także postanowienie Sądu Najwyższego z 26.3.2009 r. (I CNP 121/08, L.); postanowienie Sądu Najwyższego z 15.4.2011 r. (III CSK 191/10, L.). Pojęcie innych przychodów, niebędących pożytkami rzeczy, nie zostało zdefiniowane, a w doktrynie tylko przykładowo wskazuje się na przychody z drzew powalonych przez huragan lub materiałów z rozbiórki budynku. Nie ulega jednak wątpliwości, że przychody – zgodnie ze znaczeniem tego pojęcia – oznaczają wpływy, zwłaszcza pieniężne, uzyskane w określonym czasie, innymi słowy – aktywa” (tak P. Księżak, komentarz do art. 207 kc w: K. Osajda [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 23, Beck Online Komentarze, Legalis).

Trzeba podkreślić w tym miejscu, iż „nie ma znaczenia, czy przychody z rzeczy zostały pobrane przez jednego, kilku czy wszystkich współwłaścicieli. Co do zasady pobieranie pożytków jest czynnością zwykłego zarządu, zatem do pobierania pożytków będzie uprawniony współwłaściciel, który zarząd sprawuje, albo zarządca ustanowiony przez sąd, a jeśli nie ma ustalonych w tym zakresie odrębnych zasad, większość współwłaścicieli (art. 201 kc), chyba że jest to czynność zachowawcza (art. 209 kc), co w wypadku pożytków będzie sytuacją typową. Bez względu jednak na to, czy do pobrania pożytków doszło zgodnie czy niezgodnie z zasadami zarządu, współwłaściciel, który je pobrał, ma obowiązek dokonać ich podziału zgodnie z zasadami określonymi w art. 207 kc; to samo dotyczy zarządcy” (tak P. Księżak, komentarz do art. 207 kc w: K. Osajda [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 23, Beck Online Komentarze, Legalis).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 10.05.1965 r. - zasady prawnej (sygn. akt III CO 14/65, OSNC 1965, nr 12, poz. 202) wskazał, że „należność z tytułu czynszu najmu lokalu znajdującego się na wspólnej nieruchomości nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność taka, podobnie jak inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości. Nie jest to wierzytelność przypadkowo powstała dla kilku osób, ale jest to wierzytelność wspólna, przypadająca kilku osobom związanym węzłem współwłasności, która powstała ze względu na współwłasność. Z tych przyczyn żaden ze współwłaścicieli nie

może żądać, aby inny współwłaściciel lub współwłaściciele, którzy zajmują się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacali do jego rąk odpowiadającą jego udziałowi część każdej wierzytelności, jaka powstaje w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej, wierzytelności te bowiem wchodzi do zasobu wspólnych dochodów” (tak J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, komentarz do art. 207 kc w: J. Gudowski [red.], Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, WK 2016, LEX).

Judykatura słusznie zauważa ponadto, że „za podstawę rozliczenia pożytków nie sposób przyjąć pożytków potencjalnych (możliwych do uzyskania w świetle opinii biegłego), lecz jedynie pożytki rzeczywiste (realnie uzyskane)” (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 07.01.2009 r., sygn. akt II CSK 390/08, LEX nr 490512).

W przedmiotowej sprawie roszczenie powódki miało swoje źródło w ww. art. 207 kc. Niewątpliwie bowiem powódka jest współwłaścicielką w udziale  $\frac{1}{2}$  nieruchomości, zgodnie z umową sprzedaży z 1990 r. i wpisami w księgach wieczystych. Tym samym należą jej się pobrane z nieruchomości pożytki, w udziale  $\frac{1}{2}$  – a to z uwagi na fakt, iż zgodnie z powołanym wyżej art. 207 kc pożytki i inne dochody przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Nie ma przy tym znaczenia, jak wskazano już powyżej, czy powódka współposiadała i korzystała z tych nieruchomości. Jej uprawnienie wynika bowiem z samego faktu bycia współwłaścicielem. Judykatura wskazuje nawet, iż „pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, przypadające nieznanemu z miejsca pobytu współwłaścicielowi w stosunku do wielkości jego udziału, nie powiększają pożytków i przychodów przypadających pozostałym współwłaścicielom” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11.10.2000 r., sygn. akt III CKN 264/00, OSNC/2001/3/47, LEX). Tym bardziej więc nie można uznać, iż „znany” z miejsca pobytu współwłaściciel może być pozbawiony pobierania pożytków z nieruchomości. Oczywiście, takie zastrzeżenie mogłoby się pojawić w umowie między współwłaścicielami (bowiem art. 207 kc to jedynie ius dispositivum i współwłaściciele mogą w sposób odmienny uregulować swoje prawa i obowiązki w tym zakresie), takiej umowy jednak nie było. Tym samym obowiązuje regulacja ustawowa, nakazująca dzielić pożytki i inne dochody stosownie do wielkości udziałów.

Jednocześnie nie ulega wątpliwości, iż pobrany przez Gminę czynsz dzierżawny w kwocie netto stanowi pożytek cywilny z nieruchomości. Jest to bowiem dochód, który nieruchomości przynosiły na podstawie stosunku prawnego w postaci umowy dzierżawy. Do rozstrzygnięcia pozostała natomiast kwestia, jaką powierzchnię nieruchomości ostatecznie przyjąć do rozliczenia czynszu dzierżawnego. Zawarte umowy bowiem obejmowały nie tylko nieruchomości będące współwłasnością powódki i pozwanej, ale także nieruchomości, które należały wyłącznie do Gminy. Także powierzchnie poszczególnych działek według stron zmieniały się. Niemniej trzeba podkreślić, iż ostatecznie pozwana wskazała w wykazie działek (k. 500) powierzchnię 35,7258 ha wspólnych działek. Wartości tej nie zaprzeczała powódka. Ponadto taka sama powierzchnia widnieje w akcie notarialnym obejmującym sprzedaż tychże nieruchomości pomiędzy powódką a S. T.. Należy więc wskazać, iż ostatecznie powierzchnia ta stała się bezsporna w niniejszym postępowaniu. Powódka, zawierając akt notarialny z osobą trzecią (w którym konkretnie podano powierzchnię gruntów) i nie wskazując w niniejszym postępowaniu w sposób precyzyjny tej powierzchni, a następnie nie negując wykazu przedłożonego przez pozwaną w ramach zarzutów do opinii, nie zaprzeczała więc podnoszonej przez pozwaną okoliczności, iż trzeba przyjąć powierzchnię 35,7258 ha. Przy tym podkreślić trzeba, iż nie ma innego, bardziej precyzyjnego sposobu ustalenia, jaką faktycznie powierzchnia ma każda z działek i w jakim zakresie jest wykorzystywana przez dzierżawcę do eksploatacji kruszywa. W związku z powyższym jedyna możliwość obliczenia należnego dla powódki czynszu to założenie, iż jeśli umowa dzierżawy obejmuje także działki we współwłasności pozwanej i powódki, to należy przyjąć, iż wartość należnego jej czynszu to nie połowa całego czynszu dzierżawnego, a część czynszu przypadająca na 17,8629 ha (a więc połowy gruntów należących do niej). Taką właśnie metodę obliczenia udziału powódki w czynszu dzierżawnym ostatecznie przyjął biegły, a strony tej metody nie zanegowały. W ocenie Sądu jest to jedyna racjonalna metoda, pozwalająca na obliczenie wysokości czynszu należnego z tytułu dzierżawy w zakresie prawa własności powódki w udziale  $\frac{1}{2}$ . Stąd też Sąd uznał opinię biegłego i opinię uzupełniającą za rzetelne, fachowe i pełne i mogące stanowić podstawę ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie. Biegły w opinii uzupełniającej zastosował opisany powyżej sposób rozumowania, wskazywany też zresztą w zastrzeżeniach do opinii pierwotnej przez stronę pozwaną. Według Sądu zastosowana metoda jest logiczna i pozwala na wyliczenie pożytków zgodnie z przepisami prawa.



Przy tym powódka nie zaoferowała żadnych innych dowodów, pozwalających na uwzględnienie jej roszczenia w wyższym stopniu. Należy zaś podkreślić, iż to na powódce, jako dochodzącej roszczenia, spoczywał ciężar dowodzenia, określony w art. 6 kc i art. 232 zd. pierwsze kpc. Art. 6 kc stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Z kolei z treści art. 232 zd. pierwsze kpc wynika, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przepis art. 6 kc wyraża dwie ogólne reguły: pierwszą - generalnie wymagającą udowodnienia powołanego przez stronę faktu, powodującego powstanie określonych skutków prawnych, oraz drugą regułę, która sytuuje ciężar dowodu danego faktu po stronie osoby, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Pierwsza „zasada obowiązku udowodnienia powołanego faktu” jest w istocie nieunikniona ze względów racjonalnych, ponieważ odmienna regulacja powodowałaby powstanie niedopuszczalnej łatwości wywodzenia skutków prawnych z prostego powołania się na fakt bez potrzeby jego udowodnienia. (Tomasz Sokołowski, Komentarz do K.C., Wolter Kluwer Polska 2012r.). Zgodnie z zasadą kontradiktoryjności, wyrażoną w powyższych przepisach, ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one, a nie sąd (z pewnymi wyjątkami, które nie dotyczą jednak tej sprawy), są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania.

W judykaturze ponadto uznaje się, że art. 6 kc odnosi się do materialnoprawnego aspektu zagadnienia ciężaru udowodnienia faktu. Instytucja ciężaru dowodu w tym znaczeniu służy do kwalifikacji prawnej negatywnego wyniku postępowania dowodowego, a art. 6 kc określa, jaki wpływ na wynik procesu ma nieudowodnienie pewnych faktów; inaczej mówiąc – kto poniesie wynikające z przepisów prawa materialnego negatywne konsekwencje ich nieudowodnienia (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13.05.2014 r., sygn. akt I ACa 234/14, LEX nr 1477264). Trzeba też w tym miejscu podkreślić, iż zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego samo twierdzenie jednej ze stron procesu nie jest dowodem w sprawie, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok z dnia 22.11.2001 r., sygn. akt I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44). Innymi słowy – jeśli powódka uważa, że należne jej roszczenie opiewa na 162.079,50 zł, to zobowiązana jest ten fakt udowodnić. Tymczasem powódka nie wskazała, jakie były arealy poszczególnych działek w jakich latach, nie zgłaszała też zastrzeżeń do opinii biegłego. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż roszczenie zostało udowodnione tylko co do wysokości wskazanej w opinii biegłego, a w pozostałym zakresie było nieudowodnione i nie zasługiwało na uwzględnienie. Tym samym należało uznać, iż powódce należy się kwota 43.916,65 zł za 59 miesięcy (okres kwiecień 2006 r. - luty 2011 r.) z umowy dzierżawy z dnia 01.04.2006 r. pomiędzy Gminą B. a (...) SA (miesięczna kwota czynszu dzierżawnego - 2.575,00 zł netto, stawka za 1 ha - 41,67 zł; tak więc miesięczna wartość czynszu przypadająca na grunt należący do A. B. to 17, (...) 41,67 zł = 744,35 zł; 59 miesięcy x 744,35 zł = 43.916,65 zł). Z kolei w związku z umową dzierżawy z dnia 04.03.2011 r. pomiędzy Gminą B. a (...) SA powódce należy się kwota 86.800,68 zł za 36 miesięcy, tj. okres marzec 2011 r. - luty 2014 r. (miesięczna kwota czynszu dzierżawnego - 7.666,67 zł netto, stawka za 1 ha - 134,98 zł; tak więc miesięczna wartość czynszu przypadająca na grunt należący do A. B. to 17, (...) 134,98 zł = 2.411,13 zł; 36 miesięcy x 2.411,13 zł = 86.800,68 zł). Umowy dzierżawy z dnia 04.03.2015 r. (pomiędzy Gminą B. a (...) SA) i z dnia 10.11.2015 r. (pomiędzy Gminą B. a (...) sp. z o.o.) nie obejmowały gruntów, których współwłaścicielką jest A. B.. Z powyższych obliczeń wynika więc, iż łącznie pożytki z tytułu dzierżawy należne A. B. to 130.717,33 zł netto (43.916,65 zł + 86.800,68 zł).

Należało też zaaprobować przyjęcie przez biegłego do obliczeń kwoty netto czynszu dzierżawnego. Doktryna słusznie wskazuje, iż „ze względu na charakter niektórych rzeczy dochody z nich nie mogą być rozliczane na bieżąco, lecz dopiero z upływem okresu (roku) obrotowego. Dotyczy to w szczególności nieruchomości czy maszyn. Takie dochody (np. wierzitelności z tytułu najmu i dzierżawy), nazywane w orzecznictwie zależnymi czy niesamodzielnymi, nie przypadają współwłaścicielom w stosunku do ich udziałów, lecz stanowią składnik pewnej gospodarczej całości. Dopiero dochód netto pozostały po upływie roku gospodarczego, po zaspokojeniu wydatków na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom” (tak P. Książak, komentarz do art. 207 kc w: K. Osajda [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 23, Beck Online Komentarze, Legalis).

Z powyższego wynika jednoznacznie, iż kwota brutto, a więc obejmująca podatek VAT, nie byłaby „pożytkiem” (ewentualnie „innym dochodem”) w rozumieniu art. 207 kc. Jak wskazano już bowiem powyżej, dopiero

dochód netto może być traktowany jako pożytek cywilny. Czynsz dzierżawny w kwocie brutto nie jest w całości należny wydierżawiającemu. Ten ostatni musi bowiem uiścić należny podatek VAT, mieszczący się w czynszu dzierżawnym jako jego część. Stosując ostrożną analogię, można wskazać, iż dochodem sprzedawcy rzeczy nie jest cała zapłacona cena, ona jest jedynie przychodem (w rozumieniu prawa podatkowego), natomiast dochód stanowi, zasadniczo, cena pomniejszona o VAT. Gdyby zresztą Gmina była wyłącznym właścicielem nieruchomości, dochód z czynszu także nie obejmowałby kwoty podatku VAT. Podatek ten bowiem musi zostać uiszczony, a nawet jeśli nie zostanie zapłacony przez podmiot dobrowolnie, to z dużą dozą pewności można stwierdzić, iż odpowiednie organy podatkowe ostatecznie ściągną tę należność. Nie można więc traktować tej kwoty jako dochodu współwłaścicieli, z ewentualnym późniejszym rozliczeniem na poczet wydatków i ciężarów. Nie jest to bowiem wydatek czy ciężar sensu stricto, nie obciąża on bowiem samej nieruchomości, a jest jedynie konsekwencją zawartej umowy dzierżawy. Umowa ta przynosi zysk, ale jednocześnie generuje koszt w postaci podatku VAT. Tym samym nie można wąsko traktować czynszu jako pożytku. Przeciwnie, art. 53 § 2 kc wskazuje, że jest to „dochód, którą rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego”. Podstawą będzie umowa dzierżawy, z której immanentnie wynika nie tylko czynsz dzierżawny, ale i konieczność uiszczenia VAT. „Na podstawie stosunku prawnego” należy więc rozumieć w sposób szerszy, który uwzględnia konieczność poniesienia także podatków wynikających z danego stosunku prawnego. Przy tym Gmina uiściła podatek VAT. Na dowód tego załączyła deklaracje VAT i wykaz spłat, tak zeznawał wiarygodnie jej przedstawiciel podczas przesłuchania stron, okoliczność ta została więc w ocenie Sądu udowodniona. Ponadto należy wskazać, iż powódka de facto nie kwestionowała tej okoliczności. Tym samym podstawę obliczeń należnej części czynszu dla powódki powinna stanowić kwota netto czynszu, już po odliczeniu podatku VAT.

Natomiast odmiennie należy potraktować kwestię podatku od nieruchomości, co tylko pozornie może zostać uznane za wewnętrzną sprzeczność w rozumowaniu. W pierwszym rzędzie trzeba bowiem podkreślić, iż Gmina B. nie udowodniła, jakoby uiszczała podatek od nieruchomości stanowiących współwłasność Gminy i powódki. Pozwana bowiem uznawała – przynajmniej do pewnego momentu – iż jest zwolniona od tego podatku, jak wynika choćby z treści uzasadnienia decyzji nr (...).3120.1.59.2014.2015 (k. 119v i następne) oraz z uzasadnienia odpowiedzi na pozew (k. 179 i następne). Nie sposób więc potraktować podatku od nieruchomości tak samo, jak zapłaconego podatku VAT. Przy tym to do kompetencji Wójta Gminy należy określanie podatku od nieruchomości, co wynika z przepisów Ordynacji podatkowej. Gmina wydała wobec powódki szereg decyzji określających podatek od nieruchomości za lata 2008-2013, wskazując, że jako współwłaścicielka ma obowiązek solidarny zapłaty podatku od nieruchomości. Niewątpliwie więc sytuacja jest odmienna niż w przypadku podatku VAT, stanowiącego dochód Skarbu Państwa, podczas gdy wpływy z podatku od nieruchomości stanowią dochód Gminy. Do tego podatek od nieruchomości jest po prostu ciężarem związanym z prawem własności, a nie pomniejszeniem należnego pożytku czy dochodu z tego prawa, powiązany immanentnie ze stosunkiem prawnym, a nie samą nieruchomością. Podatek od nieruchomości musi być uiszczany niezależnie od tego, czy dana nieruchomość jest przedmiotem jakiegoś stosunku prawnego. W tym znaczeniu nie jest więc powiązany z pożytkami cywilnymi z nieruchomości, lecz stanowi niezależny od pożytków ciężar. Rozliczeń z tytułu takiego ciężaru można także dochodzić na podstawie art. 207 kc. Nie jest jednak konieczne dokonywanie kompleksowych wielostronnych rozliczeń między współwłaścicielami w ramach niniejszego procesu. Nie jest to bowiem postępowanie o zniesienie współwłasności, a jedynie zwykły proces o zapłatę dochodów i pożytków należnych współwłaścicielowi. Pozwana zaś nie podnosiła nawet zarzutu potrącenia, a tylko wskazywała na okoliczność, iż brak zapłaty przez powódkę podatku od nieruchomości, do którego uiszczenia była zobowiązana, oznaczał dla niej wymierne korzyści finansowe. Nie sposób jest jednak w ocenie Sądu przyjąć, że brak zapłaty podatku od nieruchomości stanowi jakiś dochód czy pożytek z tejże nieruchomości. Trudno nawet mówić o jakiegokolwiek korzyści w sytuacji, gdy w toku są postępowania podatkowe odnośnie określenia wysokości podatku od nieruchomości należnego od powódki – który to podatek ostatecznie powódka uiści na rzecz Gminy. Jeśli więc może to być jakakolwiek korzyść finansowa, to dla pozwanej, która nie płaci podatku, mimo że jest współwłaścicielem, korzystając ze zwolnienia, a jednocześnie otrzymuje podatek za swoją własną (w udziale 1/2 prawa) nieruchomość od drugiej współwłaścicielki. W tej sytuacji powoływanie tych faktów nawet w obronie nie jest w ocenie Sądu zgodne z zasadami współżycia społecznego i nie mogłoby być uwzględnione na podstawie art. 5 kc. Gmina bowiem sama nadużywa swoich praw, podnosząc kwestię, iż powódka nie uiszczała podatku i z tego powodu miała odnieść korzyści finansowe, skoro toczą się postępowania podatkowe. Zresztą, należy podkreślić, iż niezależnie od innych argumentów, uwzględnienie

w tym postępowaniu kwot podatku od nieruchomości prowadziłyby do późniejszego pokrzywdzenia powódki w sytuacji, gdyby musiała uiścić zaległe podatki od nieruchomości. Nie ma więc w niniejszym postępowaniu miejsca na rozliczenia tych podatków. Przy tym należy podkreślić, iż jeśli pozwana uważa, iż poniosła na rzecz nieruchomości wspólnej jakież ciężary, to sama może wystąpić z odpowiednim roszczeniem wobec powódki na podstawie art. 207 kc. Taka okoliczność jednakże nie ma wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Ponadto podkreślić trzeba, iż pozwana nie udowodniła w żadnym stopniu ewentualnej wysokości poniesionych przez siebie ciężarów na podatek od nieruchomości. Tym samym obciążają ją negatywne konsekwencje niesprostania ciężarowi dowodu.

Ponadto pozwana powoływała się na dobrą wiarę. W piśmie procesowym z dnia 26.02.2018 r. (k. 358 i następne) wskazała, że do 04.03.2014 r. Gmina działała w dobrej wierze, będąc przekonaną, że powódka nie ma prawa do wskazanych nieruchomości. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż art. 207 kc nie określa dobrej wiary lub złej wiary jako przesłanki dokonywania lub niedokonywania rozliczeń. Dobra lub zła wiara pozostaje prawnie irrelevantna dla stosowania tego przepisu. Najbliższymi przepisami na temat rozliczeń, w których dobra lub zła wiara odgrywa znaczenie, są art. 224-230 kc.

Art. 224 § 1 kc 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.

Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (art. 224 § 2 kc).

Zgodnie z art. 225 kc obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

W doktrynie wskazuje się, że „za dyskusyjne uznać należy to, czy w stosunku między współwłaścicielami w zakresie przyznanego im uprawnienia do posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej dopuszczalne jest korzystanie ze środków ochrony prawa własności, w tym także czy możliwe jest podnoszenie roszczeń uzupełniających, o których mowa w art. 224–225 kc. W tym zakresie Sąd Najwyższy zajął ostatnio stanowisko, iż współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 kc w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub 225 kc (uchwała Sądu Najwyższego (7) z 19.3.2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, Nr 9, poz. 103; postanowienie Sądu Najwyższego z 26.4.2013 r., II CSK 459/12, L.; postanowienie Sądu Najwyższego z 3.10.2012 r., II CSK 113/12, Biul. SN 2013, Nr 12; post. SN z 18.5.2017 r., III CSK 108/16, L.). W orzecznictwie wskazuje się również, że do naruszenia uprawnień z art. 206 kc nie dochodzi, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, a także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 24.11.2017 r., I CSK 109/17, L.; z 5.10.2018 r., III CSK 110/18, L.). Stanowisko przeciwne możliwości domagania się wynagrodzenia wyraził w doktrynie i przekonywująco uzasadnił G. K. (O wynagrodzeniu, s. 339–342)” (tak K. Górską, komentarz do art 206 kc w: E. Gniewek [red.], P. Machnikowski [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 9, Warszawa 2019, Legalis).

Trzeba więc wskazać, iż orzecznictwo przyjmuje możliwość stosowania art. 224 kc i dalszych w sytuacji, gdy dochodzi do rozliczeń między współwłaścicielami, z których jeden posiada nieruchomość i z niej korzysta. Taka sytuacja jednak w niniejszej sprawie nie miała miejsca. Powódka dochodzi bowiem pożytków z tytułu umowy czynszu dzierżawy,

co wynika z okoliczności faktycznych przytoczonych w pozwie, dołączonych dowodów, a także z przesłuchania powódki w charakterze strony. Tym samym nie mogą mieć zastosowania przepisy dotyczące rozliczeń pomiędzy posiadaczem samoistnym (w dobrej lub złej wierze) a właścicielem. Powódka nie dochodzi wynagrodzenia od pozwanej za posiadanie i korzystanie z nieruchomości z wyłączeniem jej od korzystania i posiadania, lecz jedynie chce uczestniczyć w pożytkach, które pobierała pozwana jako współwłaściciel nieruchomości. Innymi słowy, powódka nie formułuje roszczenia bezpośrednio wynikającego z korzystania i posiadania przez Gminę nieruchomości, lecz roszczenie o rozliczenie się z pobranych pożytków. Zakreślone przez powódkę granice sprawy wskazują więc na konieczność stosowania podstawy z art. 207 kc. W niniejszej sprawie nie jest możliwe rozliczenie pożytków cywilnych w postaci czynszu dzierżawnego w oparciu o art. 224 kc lub 225 kc, gdyż przedmiotem rozpoznania nie jest posiadanie i korzystanie z nieruchomości przez pozwaną, a jedynie żądanie rozliczenia czynszu jako pobranego przez współwłaściciela pożytku. Takie roszczenie ma zaś wprost określoną podstawę w art. 207 kc.

Niezależnie od tego wypada na marginesie zaznaczyć, iż Sąd nie podziela oceny pozwanej, jakoby ta znajdowała się w dobrej wierze aż do 2014 r. Przeciwnie, należy wskazać, iż co najmniej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrokiem z dnia 07.10.1998 r. (sygn. akt I ACa 596/98), który uchylał zaskarżony wyrok i odrzucał skargę A. B. o wznowienie postępowania nie sposób twierdzić, by Gmina nie wiedziała o tym, iż powódka jest współwłaścicielką nieruchomości. Wszak w skardze o wznowienie A. B. wskazywała, iż wraz z mężem była nieruchomością, a Sąd Apelacyjny podkreślił, że w poprzedniej sprawie zachodziło współuczestnictwo konieczne. Nadto wyrokiem 2011 r. z dnia 07.04.2011 r. (sygn. akt I C 94/08) Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił powództwo A. B. o ustalenie, że jest współwłaścicielką 1/2 nieruchomości położonej w T., wskazując, iż powódka w istocie nie wykazała interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia w oparciu o przepis art. 189 kpc, że jest współwłaścicielką nieruchomości w miejscowości T., albowiem z prezentowanych dowodów wynika, iż nabyła taką nieruchomość i nie ma żadnych dowodów do uznania, że umowa nabycia jest w stosunku do niej nieważna. Na tej podstawie trudno więc przyjąć, iż Gmina była w dobrej wierze tylko dlatego, że powódka nie ujawniała swojego prawa w księgach wieczystych. Pozwana wiedziała, że powódka uważa się za współwłaścicielką nieruchomości, a sądy orzekające w sprawach pomiędzy stronami wskazywały na dowody przemawiające za prawem własności A. B.. Tymczasem dobra wiara to błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie posiadacza rzeczy, że przysługuje mu prawo własności (por. K. Górską, komentarz do art 224 kc w: E. Gniewek [red.], P. Machnikowski [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 9, Warszawa 2019, Legalis). Nie sposób więc przyjąć, że usprawiedliwione było w stosunkach pomiędzy stronami przekonanie Gminy, że przysługuje jej wyłączne prawo własności, a nie udział 1/2 w tym prawie.

Przy tym w ww. piśmie procesowym z dnia 26.02.2018 r. pozwana o dobrej wierze wspominała „mając na uwadze art. 415 kc”. Przepis ten stanowi, że „kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia”. Powoływanie się na przepis dotyczący odpowiedzialności deliktowej jest o tyle niezrozumiałe, że powódka nie formułowała żadnego roszczenia odszkodowawczego. Wydaje się, że pozwana poprzez powołanie się na dobrą wiarę chciała wskazać na okoliczność wyłączającą jej ewentualną winę. W ocenie Sądu jednakże reżim odpowiedzialności deliktowej nie ma zastosowania w niniejszym stanie faktycznym. Powódka nie tylko nie formułuje wprost roszczenia odszkodowawczego, ale i nie powołuje żadnych okoliczności przemawiających za tym, że opiera swoje roszczenie o odpowiedzialność deliktową. Tym samym w ocenie Sądu nie ma potrzeby drobiazgowego rozpatrywania przesłanek odpowiedzialności z art. 415 kc, gdyż po prostu nie ma on zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Ponadto pozwana podnosiła także ogólnikowo zarzut przedawnienia roszczenia.

Przepis art. 117 § 1 kc stanowi, iż z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu.

Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne (art. 117 § 2 kc).

Zgodnie z art. 118 kc w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 13.04.2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018r. nr 1104) jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Natomiast art. 118 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 09.07.2018r. stanowi, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

Według art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13.04.2018r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. nr 1104) do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu (art. 5 ust. 2 cyt. ustawy).

Na podstawie art. 120 § 1 kc bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie

Art. 123 § 1 kc wskazuje, iż bieg przedawnienia przerywa się:

- 1) przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia;
- 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje;
- 3) przez wszczęcie mediacji.

Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art.124 § 1 kc).

Natomiast zgodnie z art. 124 § 2 kc w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone.

W przedmiotowej sprawie pozew został złożony w dniu 06.05.2015 r., a więc podczas gdy obowiązywały przepisy dotyczące przedawnienia w brzmieniu sprzed nowelizacji. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż bieg przedawnienia, wówczas dziesięcioletni, został przerwany skutecznym wniesieniem pozwu. Biorąc pod uwagę, że najstarszą z umów dzierżawy, na podstawie których powódka domaga się rozliczenia pożytków, zawarto w 2006 r., a czynsz pobierany był co miesiąc, to dziesięcioletni okres przedawnienia nie upłynął w momencie wniesienia pozwu. Tym samym roszczenie nie jest przedawnione, bieg przedawnienia został przerwany w 2015 r. i rozpocznie biec od nowa dopiero po zakończeniu postępowania. Inną kwestią jest stosowanie nowych lub starych terminów przedawnienia do tego roszczenia po zakończeniu procesu. Jednakże należy zauważyć, iż zagadnienie to nie wiąże się bezpośrednio z rozstrzygnięciem niniejszej sprawy. Dla oceny, czy roszczenie było przedawnione, ma bowiem znaczenie jedynie data

wniesienia pozwu jako data, w której przerwano bieg terminu przedawnienia. W 2015 r. zaś roszczenie nie było jeszcze przedawnione, nie upłynęło bowiem 10 lat od pobrania pierwszego pożytku w postaci miesięcznego czynszu dzierżawnego. Przy tym należy w tym miejscu szczegółowo wyjaśnić, dlaczego Sąd przyjął termin przedawnienia dziesięcioletni, a nie trzyletni jak dla świadczeń okresowych.

W doktrynie wskazuje się, że „w kwestii przedawnienia roszczeń o rozliczenie przychodów z rzeczy za aktualny można uznać pogląd Sądu Najwyższego, który uzależnia terminy przedawnienia od tego, czy przychody z rzeczy mają charakter okresowy, czy też nie. Odnosząc się do dochodów z gospodarstwa rolnego, Sąd Najwyższy uznał, że „normalne dochody jakie przynosi gospodarstwo rolne, mają charakter okresowy (...). Tym samym świadczenia, do których współspadkobierca pobierający te pożytki, zobowiązany jest na rzecz pozostałych współspadkobierców, są świadczeniami okresowymi. Do roszczeń zatem o zapłatę należności z tego tytułu stosuje się przedawnienie trzyletnie, natomiast roszczenia z innych przychodów przedawniają się z upływem lat dziesięciu (obecnie 6 lat – dop. K.G., art. 118 kc)” (uchwała Sądu Najwyższego z 15.12.1969 r., III CZP 12/69, OSNC 1970, Nr 3, poz. 39)” (tak K. Górską, komentarz do art 207 kc w: E. Gniewek [red.], P. Machnikowski [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 9, Warszawa 2019, Legalis).

Z kolei P. K. podkreśla, że „roszczenia z tytułu pożytków, nakładów i wydatków przedawniają się w terminie lat 10, a jeśli mają charakter okresowy – 3 lat [art. 118 kc; tak w odniesieniu do gospodarstwa rolnego uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego ( (...)) z 15.12.1969 r., III CZP 12/69, OSNC 1970, Nr 3, poz. 39, gdzie wskazano, że dochody z takiego gospodarstwa mają co do zasady charakter okresowy]. Jeżeli roszczenie związane jest z prowadzoną przez współwłaściciela działalnością gospodarczą, przedawnia się z upływem lat 3. Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się w dniu, w którym zgodnie z umową między współwłaścicielami pożytki powinny być rozliczone, a jeśli takiej umowy nie było – niezwłocznie po pobraniu pożytków albo – w wypadku pożytków niesamodzielnych po zakończeniu okresu rozrachunkowego (art. 120 kc)” (tak P. Książak, komentarz do art. 207 kc w: K. Osajda [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 23, Beck Online Komentarze, Legalis).

„Sposób partycypacji w przychodach wynikający z art. 207 kc nie oznacza, że wierzytelności o zapłatę kwot stanowiących pożytki cywilne z rzeczy (np. czynsze) czy też inne z niej przychody, dzielą się na tyle części, ilu jest współwłaścicieli oraz stosownie do wielkości przysługujących im udziałów. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 10.5.1965 r. (III C 14/65, OSNC 1965, Nr 12, poz. 202) wierzytelność tego rodzaju „jest wspólna dla wszystkich współwłaścicieli i wchodzi do zasobu wspólnych dochodów. Dopiero dochód netto powstały po upływie roku gospodarczego, po odliczeniu wydatków, dzieli się na współwłaścicieli stosownie do ich udziałów we współwłasności” (tak K. Szadkowski, komentarz do art. 207 kc w: M. Gutowski [red.], Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1-352, Warszawa 2018, Legalis).

Z kolei Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21.02.2008 r. (sygn. akt III CSK 274/07, LEX nr 465896) wskazał, iż „również zarzut naruszenia art. 118 kc jest nieuzasadniony. Sąd Apelacyjny trafnie uznał, że dochodzone w sprawie roszczenie podlega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia (por. punkt V uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15.12.1969 r., sygn. akt III CZP 12/69, OSNC 1970, nr 3, poz. 39)”. Przedmiotowa sprawa dotyczyła zaś nieruchomości, przynoszącej stanowiącej przedmiot rozliczenia pożytki i inne przychody, składającej się z działki i wzniesionej na niej zabytkowej kamienicy. Na parterze budynku znajdowały się lokale handlowo-usługowe, a na wyższych kondygnacjach - lokale mieszkalne zajmowane przez niektórych współwłaścicieli bądź wynajmowane osobom trzecim. Z uzasadnienia wyroku nie sposób jest jednak w sposób jednoznaczny wysnuć wniosku, które konkretnie ze zgłaszanych roszczeń ulega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia.

We wspomnianym już zaś powyżej punkcie V uchwały z dnia 15.12.1969 r. (sygn. akt III CZP 12/69, OSNC 1970, nr 3, poz. 39) Sąd Najwyższy wskazuje, że „przy wzajemnych rozliczeniach między współspadkobiercami z tytułu posiadania, pobranych pożytków i innych przychodów, oraz z tytułu poczynionych na spadek nakładów (art. 636 kpc) 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 współspadkobierców,

którzy nie przyczynili się swą pracą i staraniem do jego powstania jest stosunkowo niewielki i w zasadzie nie powinien przekraczać czynszu dzierżawnego jaki w konkretnych okolicznościach byłby obiektywnie usprawiedliwiony.

Nie dotyczy to szczególnych korzyści uzyskiwanych z innych przychodów, jak np. z wyrębu drzewa budowlanego w lesie spadkowym albo z eksploatacji złoża gruntu (gliny, piasku itp.). Normalne dochody jakie przynosi gospodarstwo rolne, mają charakter okresowy. W taki sam sposób powinni więc spadkobiercy rozliczać się z pobranych pożytków (art. 207 i 208 w związku z art. 1035 i 1058 kc). Tym samym świadczenia, do których współspadkobierca pobierający te pożytki zobowiązany jest na rzecz pozostałych współspadkobierców, są świadczeniami okresowymi. Do roszczeń zatem o zapłatę należności z tego tytułu stosuje się przedawnienie trzyletnie, natomiast roszczenia z tytułu innych przychodów przedawniają się z upływem lat dziesięciu (art. 118 kc)”.

Trzeba podkreślić, iż uchwała ta zapadła jako wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne. Nie była więc to sprawa dotycząca „normalnego” podziału pożytków z art. 207 kc, a dotyczyła rozliczeń na podstawie art. 636 kpc i to w kontekście gospodarstwa rolnego. Należy mieć na względzie, iż w czasach realnego socjalizmu gospodarstwo rolne było traktowane w prawodawstwie w sposób szczególny, odmienny od regulacji ogólnych dotyczących prawa własności, dziedziczenia itp. Z tego choćby względu wspomnianą uchwałę należy traktować z ostrożnością, zwłaszcza jeśli stosuje się ją w drodze analogii. Tymczasem w doktrynie na ogół bez pogłębionej refleksji przywołuje się powyższą uchwałę jako nadal obowiązującą, i to w kontekście także rozliczeń z art. 207 kc. Sąd w obecnym składzie stoi zaś na stanowisku, iż nie można wprost zastosować powyższej uchwały do rozliczeń z art. 207 kc. Podkreślić należy, iż pobrany czynsz dzierżawny nie jest pożytkiem samym w sobie. Jak wskazano już wcześniej, przy okazji rozważania konieczności odliczenia podatku VAT od kwoty czynszu, nie sam czynsz bowiem stanowi pożytek, lecz dopiero dochód z niego. Tym samym zatracą się „okresowość” czynszu jako comiesięcznego pożytku. Nie sam czynsz bowiem stanowi przedmiot rozliczenia zgodnie z art. 207 kc, a dopiero dochód z niego. Ponadto trzeba stanowczo podkreślić, iż podstawą żądania z art. 207 kc są rozliczenia między współwłaścicielami, te zaś nie mają w żadnym razie charakteru okresowego. Rozliczeń dokonuje się w miarę potrzeby, a więc, gdy pojawią się pobrane pożytki lub trzeba ponieść na nieruchomości ciężary czy wydatki. W ocenie Sądu nie można przyjąć, iż fakt, iż pożytek wynika ze stosunku prawnego, w którym uiszczane są świadczenia okresowe, przemawia za tym, aby także rozliczenia miały charakter okresowy. To, że podstawą obliczania pożytków jest czynsz dzierżawny (w kwocie netto), nie może sprawić, że roszczenie o udział w pożytkach stanie się okresowe. Art. 207 kc nie wskazuje żadnych szczególnych terminów przedawnienia, zastosowanie będą więc miały uregulowania ogólne. Niewątpliwie zaś nie można uznać roszczenia o rozliczenie pożytków i przychodów za roszczenie o charakterze okresowym. Jego źródłem jest stosunek współwłasności nieruchomości i konieczność dokonywania rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, a nie umowa dzierżawy. Umowa dzierżawy jest źródłem samego pożytku. To jednak, jak już wskazano powyżej, nie może przesądzać o okresowym charakterze roszczenia powódki. Powódkę łączy stosunek prawny, na podstawie którego domaga się zapłaty w niniejszym postępowaniu, jedynie z pozwaną jako współwłaścicielem. W szczególności powódka nie wyrażała zgody na dzierżawę, nie zawierała umowy jako wydzierżawiająca. Dla niej umowa dzierżawy nie ma znaczenia o tyle, że jest jedynie źródłem pożytków cywilnych, do których części powódka ma prawo. Jednakże powódka ma prawo domagać się ich od samej Gminy, która pobrała czynsz, nie od dzierżawcy. To zaś tym bardziej wskazuje na to, że czynsz dzierżawny nie może być uznany za podstawę jej roszczenia i nadać mu charakteru okresowego. Raz jeszcze trzeba podkreślić, iż powódka może domagać się zapłaty tylko od Gminy, a źródłem jest art. 207 kc, który modyfikuje uprawnienia właścicielskie określone w art. 140 kc stosownie do specyficznej sytuacji, jaką jest współwłasność.

Przy tym powódka nie pobiera tego udziału w ramach działalności gospodarczej, jest prawo własności w udziale 1/2 dotyczy bowiem nieruchomości, której nie wykorzystuje ona w celach gospodarczych, a współwłaścicielką stała się na prawach małżeńskiego ustroju wspólności ustawowej. Nie jest to więc także roszczenie z działalności gospodarczej, które także przedawnia się w terminie trzyletnim. To zaś, czy Gmina czerpie pożytki z nieruchomości w ramach swojej działalności gospodarczej, dla terminu przedawnienia powódki nie ma znaczenia. Roszczenie powódki bowiem nie jest związane z jakąś prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą. Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić,

iz termin przedawnienia roszczenia powódki wynosi dziesięć lat, a więc jej roszczenie w dniu wniesienia powództwa nie było przedawnione.

Ostatnim z argumentów podniesionych przez pozwaną było powołanie się na art. 5 kc. W ocenie pozwanej bowiem powódka uzyskała niesłuszne korzyści z majątku Skarbu Państwa z pokrzywdzeniem Skarbu Państwa, a jej działanie narusza zasady współzycia społecznego i nie zasługuje na ochronę. Ponadto według Gminy należy uznać prymat szeroko rozumianego interesu publicznego nad indywidualnym interesem powódki. Z taką argumentacją strony pozwanej nie sposób się zgodzić. Przede wszystkim podkreślić należy, iż powódka nie miała świadomości, iż jej mąż nabywa w 1990 r. nieruchomości po zaniżonej cenie. Stała się współwłaścicielką na skutek faktu, iż pozostawała jeszcze wtedy w związku małżeńskim o ustroju wspólności majątkowej ustawowej z W. B. (1) (rozwiłdli się w 1992 r.). Jednakże, jak zeznała powódka, małżonkowie pozostawali w separacji faktycznej od 1977 r. Powódka wiedziała, że mąż ma jakieś plany związane z kupowanymi nieruchomościami, ale nie miała świadomości, że nieruchomości są przeznaczone na kopalnię żwiru. Sąd nie miał powodów, by uznać jej zeznania za niewiarygodne czy wykrętne. Powódka zeznawała logicznie i spójnie. Jej niepamięć co do pewnych kwestii jest naturalna, biorąc pod uwagę upływ czasu. W ocenie Sądu z uwagi na długoletni okres separacji faktycznej zasadne jest uznanie, iż rzeczywiście powódka nie miała wiedzy o zamiarach męża i o tym, że dokonał on czynności prawnej z pokrzywdzeniem Skarbu Państwa. Z doświadczenia życiowego Sądu wynika bowiem, że długotrwała separacja faktyczna oznacza na ogół, że małżonkowie nie wiedzą nawzajem o swoich sprawach, prowadzą swoje niezależne życia, nie związają się sobie. Łączy ich węzeł prawny małżeństwa, ale nie ma więzi emocjonalnej i gospodarczej pomiędzy takimi osobami. Każde zajmuje się swoimi sprawami, w tym majątkowymi. Niewątpliwie więc W. B. (1) nie wtajemniczał żony we wszystkie swoje plany związane z nieruchomościami nabytymi w drodze umowy z Gminą B.. Do tego powódka nie była nawet później stroną postępowania o uznanie za nieważną umowy sprzedaży zawartej między Gminą B. a W. B. (1), co także wskazuje na to, że nie była zaangażowana w sprawy związane z zakupionymi nieruchomościami i że nie interesowała się nimi. To nie powódka naruszyła zasady współzycia społecznego, lecz ewentualnie jej ówczesny mąż. Ten fakt nie może jednak stanowić podstawy do zastosowania art. 5 kc w sytuacji, gdy powódka występuje z roszczeniem przeciwko Gminie, gdyż to nie powódka naruszyła zasady współzycia społecznego i nie miała świadomości ich naruszenia przez W. B. (2). Nie byłoby więc słuszne zastosowanie art. 5 kc i oddalenie jej roszczenia na tej podstawie.

Jednocześnie trudno uznać, iż powódka otrzymała jakieś „niesłuszne korzyści”, skoro Gmina od co najmniej 2006 r. dzierżawi ich wspólne nieruchomości, ma wiedzę o tym, że przysługuje jej jedynie prawo współwłasności, a powódka (mimo wystosowania wezwań do zapłaty) nadal nie otrzymała żadnej części uzyskanych pożytków cywilnych. Gmina od lat ignoruje fakt, iż powódka jest współwłaścicielką nieruchomości. Nie poinformowała nawet nigdy powódki, jakie są dokładne dochody z tytułu umów dzierżaw zawieranych z różnymi podmiotami, mimo kierowanych przez powódkę wezwań. Powódka nie posiada nieruchomości, nie korzysta z niej, nie mieszka na niej, nie eksploatuje także tam kruszywa na własny rachunek. Trudno uznać, by otrzymała z majątku Skarbu Państwa (czy Gminy) jakąkolwiek „niesłuszną” korzyść finansową. Samo prawo własności w udziale 1/2 weszło do jej majątku, jednak powódka nie miała z tego tytułu żadnych korzyści. Dodatkowo to organ Gminy w osobie wójta wydał decyzje określające należny podatek od nieruchomości za kilka lat wstecz (a wpływy z tego podatku, jak już wskazano powyżej, stanowią dochód Gminy). Tak więc powódka może odnieść ostatecznie spory uszczerbek w majątku, jeśli zostanie ustalone, że to ona powinna uiścić w całości podatek od nieruchomości. Jednocześnie pozwana nie wskazała, jaki to interes publiczny powinien przeważać nad jednostkowym interesem powódki. Sam fakt, iż majątek Skarbu Państwa został w jakiś sposób uszczuplony czynnością prawną, nie może z automatu przesadzać o tym, że powódce nie należy się ochrona prawna, zwłaszcza, że dochodzi ona zapłaty od Gminy, a nie od Skarbu Państwa.

Nie jest też relewantny dla rozstrzygnięcia fakt, iż powódka ostatecznie uzyskała korzyść w postaci sprzedaży swoich udziałów 1/2 w nieruchomościach za kwotę 200.000,00 zł. Jako współwłaścicielka ma prawo dysponować swoim udziałem w prawie własności. Natomiast sama chęć sprzedaży wynikała – jak wskazała powódka na przesłuchaniu w charakterze strony – z tego, że „wystraszyła się” obciążenia jej decyzjami podatkowymi. Tak więc ostatecznie uzyskanie pewnej korzyści majątkowej przez powódkę było konsekwencją zachowań podejmowanych przez pozwaną. W ocenie Sądu to Gmina, ignorując wezwania powódki, nie dzieląc się z nią dobrowolnie pożytkami z czynszu, choć miała



przecież świadomość od wielu lat, iż powódce przysługuje własność udziału 1/2 w nieruchomościach, wreszcie niejako „strasząc” powódkę decyzjami określającymi podatek od nieruchomości, postępowwała wbrew zasadom współzycia społecznego. Takie zachowania nie zasługują na ochronę, a pozwana nie może powoływać się na art. 5 kc. Przepis ten ze swej aksjologii wymaga, by obowiązywała przy jego zastosowaniu tzw. „zasada czystych rąk” (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.01.1979 r., sygn. akt III CRN 273/78, Legalis nr 21275). Doktryna jednoznacznie wskazuje, że „zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa, nie może skutecznie powoływać się na art. 5 kc ten, kto sam narusza zasady współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13.6.2000 r., V CKN 448/00, L. i wyrok Sądu Najwyższego z 20.1.2011 r., I PK 135/10, Monitor Prawa Pracy 2011, Nr 9, s. 475). Zakaz nadużycia prawa powinien bowiem być stosowany przy uwzględnieniu roli prewencyjno-wychowawczej art. 5 kc, która może być zapewniona tylko wówczas, gdy bierze się pod uwagę nastawienie podmiotów danego stosunku cywilnoprawnego względem powinności przestrzegania zasad współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9.3.1972 r., III CRN 566/71, L.)” (tak A. Zbiegień-Turzańska, komentarz do art. 5 kc w: K. Osajda [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 23, Beck Online Komentarze, Legalis). Tym samym argumentacja pozwanej w zakresie art. 5 kc także nie zasługiwała na uwzględnienie.

Podsumowując powyższe rozważania, należy wskazać, iż powódka zasadnie domagała się rozliczenia pożytków i dochodów. Jej roszczenie było słuszne co do zasady i nieprzedawnione, a należną powódkę kwotę ustalono w oparciu o opinię biegłego (łącznie 130.717,33 zł). Kwota ta jest kwotą netto, po odliczeniu podatku VAT, natomiast w rozliczeniach nie jest uwzględniony podatek od nieruchomości. Nie zaszły okoliczności pozwalające na oddalenie powództwa na podstawie art. 5 kc. Mając na uwadze powyższe, należało zasądzić na rzecz powódki od pozwanej kwotę 130.717,33 zł (punkt 1. wyroku) a w pozostałym zakresie powództwo oddalić (punkt 2. wyroku).

Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o opinię i opinię uzupełniającą, które – jak już wskazywano wyżej – były rzetelne, fachowe, uwzględniały stanowiska procesowe stron, a przyjęta metoda rozliczeń była spójna i logiczna i w świetle zgromadzonego materiału dowodowego była jedyną możliwą do przyjęcia metodą. Sąd oparł się także na dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron postępowania, a z urzędu Sąd także nie powziął wątpliwości co do wiarygodności i prawdziwości tychże dokumentów. Ponadto Sąd uznał za wiarygodne zeznania powódki. Zeznania przesłuchanego w charakterze strony M. B. – wójta Gminy B. były w zasadzie wiarygodne. Często jednak zasłaniał się on niepamięcią, mylił się, nie był w stanie wyjaśnić kwestii decyzji podatkowych. Jego zeznania w dużym stopniu były więc nieprzydatne do ustalenia stanu faktycznego.

W kwestii żądanych odsetek ustawowych powództwo zasługiwało tylko na częściowe uwzględnienie.

Na podstawie art. 455 kc jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Zgodnie zaś z art. 481 § 1 kc w obecnym brzmieniu, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzyciel jest oprocentowany według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (art. 481 § 2 kc).

Natomiast przed nowelizacją kodeksu cywilnego, która weszła w życie z dniem 01.01.2016 r., art. 481 § 1 kc brzmiał następująco: jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Natomiast art. 481 § 2 kc stanowił, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie

była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Zgodnie zaś z art. 56 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o zmianie ustawy o terminie zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1830) do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Tym samym obowiązkiem Sądu było zastosowanie prawa materialnego z urzędu i orzeczenie o odsetkach ustawowych do dnia 31.12.2015 r., natomiast od dnia 01.01.2016 r. – o odsetkach ustawowych za opóźnienie.

Jednocześnie w ocenie Sądu powódka niezasadnie domagała się odsetek już od dnia 08.08.2014 r. Wskazać bowiem trzeba, iż pierwsze wezwanie do zapłaty z dnia 24.07.2014 r. nie było wystarczająco skonkretyzowane. Powódka, reprezentowana przez pełnomocnika, wezwała w nim Gminę B. do wpłaty na jej rzecz 1/2 czynszu dzierżawnego pobranego przez Gminę z tytułu dzierżawy nieruchomości wspólnej opisanej w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Zielonej Górze w sprawie IC 145/13 w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego. W ocenie Sądu takie wezwanie nie może odnieść skutków z art. 455 kc (jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania). W wezwaniu nie została bowiem oznaczona dokładna suma pieniędzy, które ma zapłacić powódce pozwany. Wezwanie zaś powinno określać kwotę żadaną przez powódkę, by móc wywierać skutki wezwania do zapłaty. Wezwanie do zapłaty „1/2 czynszu pobranego” nie jest wystarczającym dookreśleniem żądanej sumy. Dlatego dopiero wezwanie z dnia 22.04.2015 r., wzywające do zapłaty kwoty 162.079,50 zł z tytułu otrzymanego czynszu dzierżawnego w terminie 7 dni od otrzymania wezwania czyni zadość wymogom wezwania do zapłaty. Jest to bowiem wezwanie konkretne i jednoznacznie określające, jakiej sumy żąda powódka od pozwanej. Jednocześnie należy wskazać, iż do pozwu został załączony dowód nadania powyższego wezwania w postaci kserokopii książki nadań z dnia 22.04.2015 r. Nie ma jednakże potwierdzenia odbioru. Z kolei jednak pozwana nie zaprzeczała, jakoby otrzymała wezwanie oraz kiedy ewentualnie je dostała. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę reguły rozkładu ciężaru dowodu, należało przyjąć termin siedmiu dni od nadania korespondencji (29.04.2015 r.) i od dnia 30.04.2015 r. liczyć odsetki za opóźnienie w płatności. Dodatkowo podkreślić trzeba, iż Gmina od wielu lat powinna się liczyć z obowiązkiem zapłaty na rzecz powódki kwoty odpowiadającej 1/2 pobranych pożytków. Zignorowała też pierwsze wezwanie z lipca 2014 r., które nie było wystarczająco konkretne, ale które wskazywało na to, że powódka będzie dochodzić swoich praw. Zresztą, nieudzielenie informacji co do pobranej kwoty czynszu należy – poza wszystkim – ocenić jako zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Biorąc powyższe argumenty pod uwagę, Sąd stanął na stanowisku, iż wyznaczony termin siedmiodniowy mieścił się w rozumieniu „niezwłoczności”, a jednocześnie był realny do dotrzymania przez stronę pozwaną. W związku z tym od 30.04.2015 r. należą się powódce odsetki ustawowe (a od 01.0. (...) – odsetki ustawowe za opóźnienie). Takie też odsetki zasądzono w punkcie 1. wyroku. W pozostałym zakresie powództwo odsetkowe podlegało oddaleniu (punkt 2. wyroku).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 zdanie pierwsze kpc, który stanowi, iż w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powódka domagała się kwoty 162.079,50 zł. Zasądzono natomiast na jej rzecz 130.717,33 zł. Powódka wygrała więc sprawę w 80,65 %. Korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika – adwokata. Natomiast pozwana, także korzystająca z pomocy profesjonalnego pełnomocnika (w dniu zamknięcia rozprawy – radcy prawnego), wygrała w 19,35 %.

Zgodnie z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Analogiczny § 21 znajduje się w rozporządzeniu dotyczącym opłat za czynności radców prawnych. Tym samym należało zastosować stawki poprzednio obowiązujące.

Stawkę wynagrodzenia ustalono więc w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej

pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.), która wynosiła w sprawach o wartości przedmiotu sporu powyżej 50.000 zł do 200.000 zł - 3.600 zł (analogiczna stawka obowiązywała także co do kosztów radcy prawnego z wyboru). Ponadto powódka poniosła opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł od pełnomocnictwa (dowód uiszczenia k. 6), razem 3.617,00 zł. Należne jej od przeciwnika koszty to 2.917,11 zł (3.617 zł x 80,65%). Pozwana poniosła koszty pełnomocnika w kwocie 3.600 zł (była ustawowo zwolniona od opłaty od pełnomocnictwa). Należy jej się od powódki kwota 696,60 zł (3600 zł x 19,35%). Po wzajemnym rozliczeniu tych sum pozostaje kwota 2.220,51 zł (2917,11 zł – 696,60 zł). W związku z powyższym należało zasądzić 2.220,51 zł od pozwanej na rzecz powódki i tak też orzeczono w punkcie 3. wyroku.

Ponadto należało rozliczyć koszty należne od stron Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w Zielonej Górze. Powódka bowiem została zwolniona od opłaty od pozwu ponad kwotę 1.000 zł. Kwotę tę uiszcza (k. 165). Ponadto z sum budżetowych wypłacono biegłemu wynagrodzenia: 3.466,05 zł i 756,95 zł.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiszczyć lub których nie miał obowiązku uiszczyć kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Natomiast na podstawie art. 113 ust. 2 pkt 1 u.k.s.c. koszty nieobciążające przeciwnika sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz strony, której czynność spowodowała ich powstanie.

Należy zauważyć, iż na podstawie art. 15 pkt 1 ustawy z dnia 04.07.2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r., poz. 1469) w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 4 [ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – przyp. Sądu], w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się wyłącznie do pism i wniosków podlegających opłacie, wnoszonych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Tymczasem pozew wniesiono w dniu 06.05.2015 r., a więc niewątpliwie przed wejściem w życie ustawy nowelizującej z 04.07.2019 r. Do ustalenia opłaty znajdują więc zastosowanie przepisy w poprzednim brzmieniu.

Na podstawie art. 13 ust. 1 u.k.s.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji, opłatę stosunkową pobiera się w sprawach o prawa majątkowe; wynosi ona 5% wartości przedmiotu sporu lub przedmiotu zaskarżenia, jednak nie mniej niż 30 złotych i nie więcej niż 100 000 złotych.

W przedmiotowej sprawie wartość przedmiotu sporu wynosiła 162.079,50 zł. 5% od tej kwoty to zł, a więc należna opłata wynosi 8.103,98 zł, po zaokrągleniu w górę do pełnych złotych – 8.104 zł. Pozwana przegrała w 80,65%, jest więc zobowiązana uiszczyć taką część opłaty, a więc 6.536 zł (8.104 zł x 80,65 %). Powódka przegrała w 19,35 %, jest więc zobowiązana uiszczyć taką część opłaty, a więc 1.568 zł (8.104 zł x 19,35 %). Jednocześnie wpłaciła już 1.000 zł, więc pozostaje jej do zapłaty 568 zł.

Z kolei kosztami sądowymi są także wydatki, w tym na opinie biegłych. Z sum budżetowych wydano kwotę 4.223,00 zł. Biorąc pod uwagę proporcje, w jakich powódka i pozwana przegrały w sprawie, powódka zobowiązana jest uiszczyć kwotę 897,15 zł (4.223 zł x 19,35 %), a pozwana kwotę 3.405,85 zł (4.223 zł x 80,65 %). Łącznie należy więc ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Zielonej Górze kwotę 9.941,85 zł (6.536 zł + 3.405,85 zł) i tak też orzeczono w punkcie 4. wyroku. Co zaś do kosztów należnych od powódki, to łącznie należy ściągnąć z zasądzonych roszczenia od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Zielonej Górze kwotę 1.465,15 zł (568 zł + 897,15 zł) i tak też orzeczono w punkcie 5. wyroku.

Należy jeszcze wskazać, iż pozwana wnosiła o zastosowanie wobec niej art. 102 kpc. Stanowi on, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W doktrynie wskazuje się, że przepis ten urzeczywistnia zasadę słuszności i jako wyjątkowy (stanowi bowiem wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu) nie podlega wykładni rozszerzającej. Nie konkretyzuje on też pojęcia „wypadki szczególnie uzasadnione”, z czego wynika, że ich kwalifikacja należy do sądu (por. J. Gudowski, komentarz do art. 102 kpc w: T. Ereciński [red.], Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V, WK 2016, LEX).

Przy tym podkreślić trzeba, iż „sposób skorzystania z art. 102 kpc jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępianie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór” (tak G. Misiurek, komentarz do art. 102 kpc w: H. Dolecki [red.], T. Wiśniewski [red.], Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366, wyd. II, LEX 2013, LEX).

W judykaturze podkreśla się, że szczególną okolicznością uzasadniającą zastosowanie art. 102 kpc nie jest sam fakt zwolnienia strony od kosztów sądowych (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11.02.2010 r., sygn. akt I CZ 112/09, LEX nr 564753).

W ocenie Sądu taki szczególnie wypadek nie zaszedł w niniejszej sprawie. Gmina od długiego czasu wiedziała o tym, że powódce przysługuje współwłasność przedmiotowych nieruchomości oraz że będzie ona występować z roszczeniem o zapłatę pobranych pożytków. Proces także trwał długi czas, pozwana mogła się więc przygotować do ewentualnej zapłaty roszczenia i poniesionych kosztów. Przy tym pozwana jest podmiotem publicznym, ma dochody, nie ma więc powodów ekonomicznych, by nie obciążać jej kosztami poniesionymi czasowo przez Skarb Państwa czy kosztami procesu powódki. Trzeba podkreślić, iż Gmina nie zachowywała się w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego wobec współwłaścicielki nieruchomości, co było już omawiane w innej części uzasadnienia. Niezgodne więc z poczuciem słuszności i sprawiedliwości byłoby następnie odstępowanie od obciążenia Gminy kosztami sądowymi w postępowaniu, który został wszczęty jedynie wskutek niezapłacenia przez nią dobrowolnie pobranej kwoty pożytków i zwalnianie jej z obowiązku zapłaty kosztów procesu powódce. Stąd też Sąd nakazał ściągnąć koszty sądowe od Gminy oraz zasądził od niej na rzecz powódki koszty procesu.

Ponadto należy wskazać, iż Sąd rozważał odstępianie od obciążenia powódki kosztami postępowania w ponoszonym zakresie, z uwagi na trudną sytuację powódki, która doprowadziła do zwolnienia od opłaty powyżej kwoty 1.000 zł. Z uwagi jednak na to, iż w trakcie procesu powódka sprzedała nieruchomość, za którą otrzymała kwotę 200.000 zł i na zasądzenie znacznej kwoty w niniejszym postępowaniu, Sąd doszedł do wniosku, że nie zachodzi przypadek szczególnie uzasadniony. Ściągane koszty są stosunkowo niewysokie, biorąc pod uwagę zasądzoną sumę. Powódka nie powoływała się zaś na nowe okoliczności, wskazujące na pogorszenie jej sytuacji materialnej. W związku z powyższym nakazano ściągnąć należne koszty sądowe z zasądzonego roszczenia.

Sędzia Beata Reichert