

Sygn. akt: I C 48/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Jędrzejowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Katarzyna Wysoczyńska
Protokolant:	Dagmara Smerdzińska

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2021 r. w Jędrzejowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. M.

przeciwko A. J.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

I. nakazuje pozwanemu A. J., aby wydał powodowi G. M. nieruchomość położoną w S. gmina S., oznaczoną jako działka nr (...) o pow. 0.54 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w J. prowadzona jest księga wieczysta (...)

II. oddala powództwo w pozostałej części

III. zasądza od pozwanego A. J. na rzecz powoda G. M. kwotę 1777 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jędrzejowie tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od:

- 1) G. M. kwotę 75 zł (siedemdziesiąt pięć złotych)
- 2) A. J. kwotę 692,64 zł (sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote 64/100)

Sygn. akt I C 48/18

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 7 grudnia 2021 roku

W dniu 9 lutego 2018 roku do tut. Sądu wpłynął pozew G. M. przeciwko A. J. o wydanie nieruchomości położonej w S. gmina S. oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0.54 ha oraz zwrot kosztów procesu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 12 marca 2018 roku przyznał, że jest od 1994 roku posiadaczem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), podniósł zarzut zasiedzenia wskazanej nieruchomości ewentualnie zwrot kwoty 7000 zł tytułem ceny zakupu wskazanej nieruchomości po jej zwaloryzowaniu (k. 19 – 20).

W dniu 24 czerwca 2019 roku powód zgłosił żądanie zasądzenia od pozwanego pożytków osiągniętych przez pozwanego z uprawy nieruchomości objętej postępowaniem oraz zwrotu kwot dopłat za okres od 1994 roku do 2017 roku.

W dniu 19 października 2021 roku powód sprecyzował, że domaga się od pozwanego kwoty 21.771,65 zł, w tym kwoty 8520 zł tytułem czynszu dzierżawnego, kwoty 7858 zł tytułem osiągniętego przez pozwanego dochodu z działki nr 7858 zł i kwoty 5393,65 zł tytułem dopłat (k. 225).

W dniu 5 lutego 2019 roku pozwany złożył wniosek o rozliczenie i zwrot nakładów poczynionych przez niego na działkę nr (...) (k. 86).

W dniu 5 listopada 2021 roku pozwany wskazał, że zwróci powodowi działkę nr (...) i wniósł o oddalenie powództwa co do zapłaty (k. 227 – 228).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. i H. małżonkowie B. byli na podstawie (...) właścicielami m.in. nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...).

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 1989 roku sygn. akt I Ns 410/89 spadek po S. B. (1) nabyli żona H. B. (1) w 1/4 części oraz dzieci M. S. (1), T. T., K. B., E. B., S. B. (2), E. D. i S. M. każde w 3/28 części.

Umową darowizny z dnia 16 kwietnia 2009 roku rep. A nr 189/2009 H. B. (1) darowała G. M. udział w wysokości 1/2 części w działce nr (...) i udział w tej działce nabyty w drodze dziedziczenia po S. B. (1).

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2016 roku sygn. akt I Ns 620/16 spadek po H. B. (1) nabyły dzieci M. S. (2), K. B., S. B. (2), E. D. i S. M. każde w 1/6 części oraz wnuczki B. G. i A. O. każda w 1/12 części oraz spadek po E. B. nabyli matka H. B. (1) w 1/2 części, rodzeństwo M. S. (2), K. B., E. B., S. B. (2), E. D. i S. M. każde w 1/12 części i siostrzenice B. G. i A. O. w 1/24 części.

Umową darowizny z dnia 27 lutego 2017 roku rep. A nr 2433/2017 S. M. darowała G. M. udział w majątku nabytym w drodze dziedziczenia po H. B. (1) i E. B.

W dniu 17 grudnia 1994 roku pozwany oraz H. B. (1) zawarli nieformalną umowę kupna – sprzedaży nieruchomości położonej w S. gmina S. o pow. 0.56 ha. Pozwany za wskazaną nieruchomość zapłacił H. B. (1) kwotę 7.000.000 zł. Od dnia zakupu pozwany użytkował wskazaną nieruchomość uprawiając ją rolniczo. Zakupiona działka była zaniedbana i pozwany włożył wiele wysiłku w celu przywrócenia jej do stanu używalności, m.in. wykarczował ją, siał nawóz i uprawiał rolniczo. Pozwany otrzymywał dopłaty z (...).

H. B. (1) jak również jej spadkobiercy do dnia wytoczenia powództwa przez G. M. nie domagali się zwrotu wskazanej nieruchomości przez pozwanego, jak również zapłaty przez niego czynszu dzierżawnego czy też odszkodowania związanego z bezumownym korzystaniem z tej nieruchomości oraz rozliczania pożytków.

H. B. (1) kwotę 7.000.000 zł podzieliła pomiędzy dwie córki, w tym S. M. - matkę G. M., która otrzymała 1/2 skazanej kwoty.

G. M. jest właścicielem nieruchomości położonej w S. gmina S. oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0.54 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Powód nabył w całości własność przedmiotowej nieruchomości na podstawie postanowienia z dnia 24 października 2017 roku sygn. akt I Ns 21/17.

Powód obiecywał pozwanemu, że przekaże mu nieruchomość położoną w S. oznaczoną jako działka nr (...), gdy pozwany zwróci mu koszty nabycia wskazanej nieruchomości. Powód wiedział o umowie jaką zawarł pozwany z H. B. (1).

Dowód: odpis z księgi wieczystej (k. 5 – 8), akta I Ns 21/17, umowa (k. 37), pisma (k. 33,34, 36, 38), zeznania świadka J. B. (k. 77 – 78 + nagranie rozprawy z dnia 29 stycznia 2019 roku), zeznania świadka K. B. (k. 78 -79 + nagranie rozprawy z dnia 29 stycznia 2019 roku), zeznania świadka W. F. (k. 79 + nagranie rozprawy z dnia 29 stycznia 2019 roku), zeznania świadka T. J. (k. 80 + nagranie rozprawy z dnia 29 stycznia 2019 roku), częściowe zeznania powoda (k. 91v – 92 + nagranie rozprawy z dnia 7 maja 2019 roku), zeznania pozwanego (k. 92 -92v + nagranie rozprawy dnia 7 maja 2019 roku), zestawienie wysokości dopłat (k. 111), akta sygn. I Ns 21/17.

Sąd zważył co następuje:

Z uwagi na zakres wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku, uzasadnienie ograniczono do rozstrzygnięcia w pkt II.

Powództwo nie jest zasadne.

Zgodnie z przepisem art. 224 kc samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany wobec właściciela 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 wobec właściciela 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.

Zgodnie z przepisem 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.

Wskazane przepisy regulują obowiązki samoistnego posiadacza nieruchomości względem jej właściciela.

Powód w ramach postępowania domagał się ostatecznie od pozwanego zapłaty kwoty 21.771,65 zł, w tym kwoty 8520 zł tytułem czynszu dzierżawnego, kwoty 7858 zł tytułem osiągniętego przez pozwanego dochodu z działki nr 281 zł i kwoty 5393,65 zł tytułem dopłat, przy uwzględnieniu wyliczeń biegłej.

Na wstępie należy wskazać, że uprawnienia wskazane w przepisach art. 224 i 225 kc, dotyczą jedynie właściciela nieruchomości. Z dokumentów zgromadzonych w aktach sygn. I Ns 21/17 wynika, że powód stał się właścicielem całej działki nr (...) dopiero na skutek prawomocnego postanowienia tut. Sądu z dnia 24 października 2017 roku. Zatem od daty prawomocności tego postanowienia tj. 15 listopada 2017 roku przysługiwały mu wszelkie uprawnienia wskazane w tych przepisach co do pozwanego jako posiadacza działki nr (...) co do jej całości. Powodowi przysługiwały natomiast uprawnienia wskazane w tych przepisach co do części działki nr (...) w udziale 5/8 części od dnia zawarcia umowy darowizny z H. B. (1), czyli od 2009 roku, a nadto w udziałach S. B. (3) nabytych po E. B. i H. B. (1), a przekazanych powodowi w dniu 27 lutego 2017 roku.

Zatem powód nie mógł domagać się całości należności wyliczonych przez biegłą od 2008 roku, a dopiero od 2017 roku, mógł natomiast domagać się tych należności w udziałach nabytych stosunkowo od dat nabycia tych udziałów w nieruchomości. Dodać należy nadto, że poprzednicy prawni powoda nie domagali się od pozwanego należności wskazanych

w przepisach art. 224 i 225 kc, zatem roszczenie o zapłatę należności wskazanych w cytowanych przepisach nie powstało przed 2009 roku (co do udziału H. B. (1)) i 2017 roku (co do udziału S. M.).

W ocenie Sądu niespornym było to, że pozwany od 1994 roku był posiadaczem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), co sam przyznał. W ocenie Sądu był on posiadaczem tej nieruchomości w złej wierze, albowiem nabył tą nieruchomość na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży.

Konsekwencją uznania pozwanego za posiadacza w złej wierze działki nr (...) był zakres jego odpowiedzialności wobec powoda. W ocenie Sądu odpowiedzialność ta wynikała z przepisu art. 225 kc w zw. z art. 224 § 1 kc, a zatem pozwany zobowiązany był do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zobowiązany był także zwrócić pobrane chwile pożytki których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego; właściwa będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, a o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego zajmowania rzeczy decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach (wyrok SN z dnia 25 czerwca 2020 roku II CSK 692/18 *legalis* 2648555). Zatem w ramach roszczenia wskazanego w przepisie art. 224 § 2 kc i 225 kc przysługuje właścicielowi prawo do żądania pożytków, kwota stanowiąca równowartość czynszu dzierżawnego, a także prawo zwrotu pobranych przez posiadacza samoistnego dopłat (wyrok SN z dnia 25 maja 2017 roku I CSK 636/16 *legalis* 1632808).

Sąd na podstawie szczególnych okoliczności stanu faktycznego ustalonego w sprawie oddalił powództwo na podstawie przepisu art. 5 kc, zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Wskazane w cytowanym przepisie klauzule generalne (zasady współzycia społecznego i społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa) mają na celu łagodzenie rygoryzmu obowiązujących przepisów przy uwzględnieniu szczególnych sytuacji życiowych.

Zasady współzycia społecznego to zespół zasad etycznego i uczciwego postępowania.

Sąd oddalając powództwo w zakresie zasądzenia kwot związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości, pożytków i dopłat miał na uwadze to, że pozwany zakupił działkę nr (...) od H. B. (1), której przekazał jej cenę zakupu, a która wydała mu ta działkę. Zatem pozwany nie zajął wskazanej nieruchomości z pokrzywdzeniem jej współwłaścicielki, ale za jej zgodą. Co prawda umowa jaką pozwany zawarł z H. B. (1) była nieformalna i nie mogła stanowić tytułu własności co do tej nieruchomości, jednakże H. B. (1) uzyskała od pozwanego rekompensatę w postaci 7.000.000 zł, która w części rozdysponowała na swoje córki. Istotne jest także i to, że przez wiele lat zarówno H. B. (1), jak i jej dzieci a także sam powód, nie domagali się od pozwanego wydania nieruchomości czy też zapłaty świadczeń wynikających z przepisów art. 224 kc i 225 kc.

Co więcej powód wytaczając powództwo w niniejszej sprawie początkowo także nie domagał się od pozwanego zapłaty żadnych świadczeń na podstawie wskazanych przepisów, a roszczenia takie zgłosił dopiero w „odwecie” za stanowisko pozwanego wskazane w odpowiedzi na pozew.

W ocenie Sądu postawa H. B. (2), a potem G. M. i spadkobierców H. B. (1), brak zgłaszania co do pozwanego żądań związanych z posiadaną przez niego nieruchomością mogły dawać A. J. przekonanie, że umowa z 1994 roku, choć nieformalna, jest szanowana, że nie zostanie „oszukany” przez H. B. (1) i jej następców prawnych, wobec faktu otrzymania przez H. B. (1) zapłaty za wskazaną nieruchomość. Nie bez znaczenia jest i to, że powód i pozwany są dalszą rodziną (co wynika z pisma z dnia 24 lipca 2018 roku, a czemu nie zaprzeczył powód), zatem przekonanie pozwanego o uszanowaniu umowy z 1994 roku było jak najbardziej uzasadnione. Co więcej przekonanie to mogło wynikać i z tego, że powód obiecywał pozwanemu, że mu przekaze nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), pozwany nawet na okoliczność swego użytkowania tej działki zeznawał na wniosek G. M. w sprawie sygn. akt I Ns 21/17, co zapewne miało

uzasadnić przyznanie tej działki powodowi w ramach wskazanego postępowania, aby następnie dokonać przekazania jej na rzecz pozwanego.

Nie bez znaczenia było i to, że działka nr (...) w dacie jej zakupu w 1994 roku był zaniedbana co wynika z wiarygodnych zeznań świadka T. J. i wiarygodnych zeznań powoda. Zarówno H. B. (1), jak i jej dzieci, w 1994 roku nie były zainteresowane tą działką i pozwany włożył wiele wysiłku, aby doprowadzić ją do stanu użyteczności i aktualnie powód po wydaniu mu tej działki uzyska zadbaną nieruchomość, którą będzie mógł gospodarować lub sprzedać.

W ocenie Sądu powód naruszył zaufanie pozwanego do niego. Postępowanie powoda było moralnie naganne także i dlatego, że matka powoda otrzymała część kwoty uzyskanej przez H. B. (1) od pozwanego jako cenę zakupu, co wynika z wiarygodnych zeznań świadka K. B..

Sąd oddalając powództwo miał na uwadze wskazane okoliczności, a także i to, że pozwany jest osobą w podeszłym wieku (ma 85 lat) i zasądzenie od niego kwot, które niewątpliwie otrzymał (dopłaty), czy też pożytki jakie osiągnął, byłoby nadmiernie krzywdzące przy uwzględnieniu tego, jak dużo pracy i środków finansowych włożył w utrzymanie nieruchomości, tego, że uzyskane plody rolne miał na własne potrzeby i wykorzystywał m.in. na pasze dla zwierząt, a nie do sprzedaży i czerpania dodatkowego zysku.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt II wyroku.