

Sygn. akt: I C 499/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Kubicki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2016 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko B. M. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego B. M. (1) na rzecz powoda Gminy O. kwotę 78,61 zł (siedemdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami za okres od 12 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od powoda Gminy O. na rzecz pozwanego B. M. (1) kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. sprostować oczywistą omyłkę zawartą w wydanym w tej sprawie postanowieniu z 30 sierpnia 2016 r. poprzez zastąpienie wskazanej tam kwoty wynagrodzenia biegłego J. K. - 607,43 zł właściwą kwotą brutto 747,14 zł,

V. nakazuje ściągnąć od powoda Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 1.087,75 zł (tysiąc osiemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem wydatków wypłaconych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 499/12

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła w dniu 12 lipca 2012 r. o zasądzenie od pozwanego B. M. (1), (...) w O., ul. (...), kwoty 248.675,84 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, wskazując w uzasadnieniu, że pozwany od 2005 r. do 30.09.2011 r. bezumownie korzystał z będącego własnością powódki gruntu (konkretnie z powierzchni 4.430 m², stanowiącej część działki nr (...), obręb (...) przy ul. (...) w O.), za co powódce należy się wynagrodzenie naliczone w wysokości 242.542,50 zł za okres 1.10.2008 – 30.09.2011 r. z odsetkami w kwocie 6.133,34 zł, naliczonymi na dzień 3.04.2012 r.

W sprzeciwie od wydanego w tej sprawie (sygn. akt I Nc 72/12) nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, powodującym utratę mocy nakazu zapłaty, a następnie w załączniku z 6.07.2015 r. do protokołu rozprawy pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych, podnosząc zarzut przedawnienia, a ponadto:

- zarzut samoistnego posiadania spornego gruntu w dobrej wierze, bowiem o tym, że posiada nie swój grunt, sąsiadujący z gospodarstwem kupionym w 1997 r., dowiedział się z pisma powoda z 22.11.2011 r., a powód, jak wynika z pozwu, wiedział o tym od 2005 r. - i akceptował ten stan rzeczy,
- zarzut zawyżenia wysokości dochodzonego wynagrodzenia – które zostało naliczone przez powoda wg stawek czynszu dzierżawy gruntów komunalnych przemysłowych, podczas gdy sporny grunt ma przeznaczenie leśno-rolne, a pozwany kwestionuje zasadność stosowania w tym przypadku cennika stawek wskazywanego przez powoda,
- zarzut sprzeczności roszczenia powoda z zasadami współzycia społecznego, gdyż pozwany inwestował w grunt i powód bezpodstawnie by się wzbogacił,
- zarzut nieponiesienia przez powoda jakiegokolwiek szkody.

Postanowieniem z 12.04.2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zawiesił postępowanie w tej sprawie do czasu prawomocnego rozpoznania wniosku pozwanego o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Postępowanie zostało podjęte postanowieniem z 13.03.2015 r.

Po korzystnym dla niego rozstrzygnięciu sprawy o zasiedzenie powód powołał się na powagę rzeczy osądzonej, co jego zdaniem przesądza kwestię złej wiary pozwanego. Co do przedawnienia - wskazał, że ono nie nastąpiło, skoro powództwo w tej sprawie wytoczono w terminie roku od wydania gruntu. Odnośnie zaś do braku szkody – że w sprawie tego rodzaju wierzyciel nie musi wykazywać szkody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w O. z dnia 2 stycznia 197 r. Skarb Państwa przejął na własność w zamian za rentę nieruchomość rolną o ogólnej powierzchni 11,3215 ha, położoną na terenie miasta O. – działki nr (...) (obecnie działka nr (...), obręb 7) i 2/3 oraz na terenie wsi W. - działki nr (...), stanowiącą wspólność ustawową małżonków W. i R. T., zapisaną w KW Nr (...) na W. T. (1). Z przejęcia wyłączono zabudowania położone na terenie O. na działce nr (...) o pow. 1,4066 ha, tj. 1/2 domu mieszkalnego murowanego o 3 izbach, oborę murowaną oraz częściowo murowaną i częściowo drewnianą szopę pod dachówką stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności małżonków W. i R. T.. Wymienioną decyzją pozostawiono małżonkom W. i R. T. (1) prawo do bezpłatnego dożywotniego użytkowania działki gruntu o pow. 0,75 ha, położonej na terenie O., a wydzielonej z działki nr (...) o pow. 1,4066 ha. Postanowieniem z 7 października 1992 r. (I Ns 583/92) stwierdzono, że spadek po W. T. (1) zmarłym 2 sierpnia 1976 r. na podstawie ustawy nabyli wdowa R. T. (1) w 5/20 częściach spadku oraz dzieci D. O., B. T., R. T. (2), W. T. (2) i P. E. (1) po 3/20 części spadku każde z nich, natomiast spadek po R. T. (1) zmarłej 3 marca 1986 r. na podstawie ustawy nabyli dzieci: D. O., B. T., R. T. (2) i P. E. (1) po 2/10 części spadku każde z nich oraz wnuki H. T. i J. T. po 1/10 części spadku każde z nich. Decyzją wojewody z 29 maja 1991 r. Gmina O. nabyła nieodpłatnie z mocy prawa własność nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta O. obręb nr (...) (KW Nr (...)). Umową dzierżawy zawartą 11 września 1990r. pomiędzy Gminą O. a J. N. działka nr (...) położona w obrębie nr 7 przy ul. (...) w O. o pow. 1,96 ha została wydzierżawiona na okres od 11 września 1990 r. do 30 września 1993 r. Decyzją z 29 września 1993 r. Urzędu Rejonowego w O. przeniesiono nieodpłatnie na własność B. T. s. W. i R. działkę gruntu rolnego oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb (...) miasta O. numer (...) pow. 0,7484 ha, KW nr (...). Decyzją z 6 grudnia 1993 r. przeniesiono nieodpłatnie na własność D. O., B. T., R. T. (2) i P. E. (2) po 2/10 części oraz H. T. i J. T. po 1/10 części udziału w działce nr (...) o powierzchni 0,2269 ha położonej w obrębie 7 miasta O., na której znajdują się zabudowania stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest KW nr (...) oraz KW budynkowa Nr (...). W dniu 5 czerwca 1997

r. B. T. na podstawie umowy sprzedaży zbył na rzecz B. M. (1) i jego żony B. M. (2) nieruchomości składające się z zabudowanej działki oznaczonej numerem (...) posiadającej obszar 22a 69m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz niezabudowanej działki oznaczonej numerem (...), posiadającej obszar 74a 84 m², dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi KW Nr (...). Na działkach będących pierwotnie własnością W. i R. T. istniało ogrodzenie składające się ze słupków drewnianych i drutu kolczastego, które stanowiło zabezpieczenie wypasającej się tam krowy będącej własnością małżeństwa. Ogrodzenie to przebiegało wzdłuż znajdującego się nieopodal lasu, na terenie działki nr (...) w obrębie (...) miasta O.. W okresie późniejszym również B. T. wypasał na powyższym gruncie będące jego własnością krowy. Po zakupie przez małżonków M. działki nr (...) pozwany prowadził w wymienionym miejscu działalność gospodarczą - sprzedaż aut i części samochodowych. Początkowo przedmioty należące do małżonków M. roztawiane były jedynie przy budynkach, z czasem nabywcy umieszczali je coraz dalej, zajmując ostatecznie opisaną w pozwie część działki. Działka ta po zakupie pełniła rolę nieużytków, znajdowały się tam przedmioty pozostawione przez B. T., a także dzikie wysypisko śmieci oraz różnego rodzaju gruzu. Małżonkowie M. początkowo nie interesowali się wymienionym terenem, nie odnawiali ogrodzenia, które znajdowało się od strony polnej drogi. Zajmowanie wymienionych działek następowało etapami z rozwojem prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Dopiero kilka lat po nabyciu działek (...) ustawili na wymienionej działce własne ogrodzenie, początkowo z desek, a następnie ze słupków i metalowej siatki. Pismem z 22 listopada 2011 r. powódka poinformowała pozwanego o naliczeniu wynagrodzenia 242.542,50 zł w związku z bezumownym użytkowaniem przez niego gruntu Gminy O., położonego w O. przy ul. (...) obręb nr 7, obejmującego część działki nr (...), w okresie od 1 października 2008 r. do 30 września 2011 r. Po otrzymaniu pisma pozwany uporządkował wymienioną działkę oraz ją opuścił, co zostało stwierdzone przeprowadzonymi wizjami lokalnymi. Powód – z korzyścią dla pozwanego – przyjmuje w pozwie i w dalszym toku procesu korzystniejszą dla pozwanego datę zwrotu gruntu – 30.09.2011 r. Powód nalicza pozwanemu wynagrodzenie wg wykazu minimalnych stawek za dzierżawę gruntów położonych w O., stanowiących własność Gminy, wprowadzonego zarządzeniem Prezydenta Miasta O. Nr (...) z 16.12.2008 r., z którego wynika dla danej w tej sprawie II strefy stawka 1,5 zł za 1 m⁽²⁾ w stosunku miesięcznym dla terenów użytkowanych na cele przemysłowo składowe (poz. 1). Z tego samego wykazu wynika w tabeli nr 2 poz. 5 a) i b) stawka 80 zł za 1 ha w stosunku rocznym dla gruntów ornych kl. V-VI oraz dla użytków zielonych kl. III-IV.

(dowód: odpisy pism przedprocesowych powoda i zdjęcia k. 8-29, odpis notarialnej umowy sprzedaży z 5.06.1997 r. k. 46, odpisy zwykłe ksiąg wieczystych k. 57-59, zarządzenie nr (...) z załączonym wykazem i podziałem miasta na strefy k. 60-63, zeznania świadków: P. B. k. 130, S. M. k. 131, P. H. k. 155, S. W. k. 155, B. M. k. 156, zeznania pozwanego k. 156-157)

W sprawie zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy w (...) pod sygn. akt I Ns 392/13 B. M. (1) i B. M. (2) wniesli o stwierdzenie, że z dniem 1 października 2005 r. nabyli przez zasiedzenie wspólnie na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej prawo własności nieruchomości o powierzchni około 10.660 m², na którą składa się m.in. część działki oznaczonej nr (...), obręb nr (...), stanowiącej własność Gminy O.. Sąd Rejonowy w (...) postanowieniem z 17.04.2014 r. oddalił wniosek o zasiedzenie, a w uzasadnieniu wskazał, że dowody nie potwierdziły samoistnego posiadania poprzedników wnioskodawców, ani wnioskodawców w pierwszych latach po zakupie sąsiedniej nieruchomości od B. T.. Sąd odmówił wiary nieprecyzyjnym stwierdzeniom świadków w tym zakresie pozostającym w oczywistej sprzeczności z faktem, że nieruchomości te były wysypiskiem śmieci dla okolicznych mieszkańców. Sąd Rejonowy wskazał również, że po zakupie działek nr (...) wnioskodawcy nie objęli od razu w posiadanie działek o których zasiedzenie wnoszą, tj. części działki nr (...) oraz działki (...). Sąd wskazał przy tym, że posiadanie nie jest prawem, lecz szczególnym stanem faktycznym, zatem do przeniesienia posiadania nie jest wystarczająca umowa sprzedaży, która w mniemaniu kupującego obejmuje jeszcze inne działki niż te będące faktycznym przedmiotem czynności prawnej, konieczne jest objęcie władztwa nad rzeczą w widoczny na zewnątrz sposób. Dla zastosowania art. 348 k.c. znaczenie ma rzeczywiste przeniesienie posiadania przez wydanie nieruchomości, a nie stwierdzenie tego faktu w dokumencie. Sama zmiana posiadacza następuje w sferze faktycznej przez odmienne władanie nieruchomością i stanowi czynność realną, a nie czynność prawną. Odnosząc się do korzystania z wymienionych części działek przez wnioskodawców Sąd Rejonowy wskazał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że objęcie ich w posiadanie przez B. i B. M. (1) następowało fragmentami i było rozciągnięte w czasie. O tym, że wnioskodawcy nie

traktowali wymienionych działek jak swoją własność w okresie od zawarcia umowy sprzedaży do czasu postawienia ogrodzenia świadczy ponadto fakt, że wnioskodawcy przez dłuższy czas nie podejmowali działań mających na celu zaprzestanie wywozu w to miejsce odpadów przez postronne osoby. Sąd Rejonowy podniósł też, że nie można pominąć faktu, że niektóre części działek były przedmiotem umów dzierżawy, jeszcze w czasie kiedy właścicielem działek i budynków należących pierwotnie do W. i R. T. był ich syn B. T.. Sąd Rejonowy podkreślił, że sam fakt istnienia na przedmiotowych fragmentach działek ogrodzenia wykonanego prawdopodobnie jeszcze przez W. i R. T. nie może świadczyć o samoistnym posiadaniu części działek przez wnioskodawców. Sąd ten wskazał przy tym, że ustawodawca nie wprowadził domniemania istnienia posiadania wobec czego, zgodnie z art. 6 k.c., na wnioskodawcach ciążył w tym zakresie ciężar dowodu, że byli oni posiadaczami części działek objętych wnioskiem o zasiedzenie. W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawcy dopiero kilka lat po nabyciu działek od B. T. zaczęli korzystać z części działek objętych wnioskiem.

Jeżeli chodzi o korzystanie ze spornych nieruchomości przez poprzednika wnioskodawców i samych wnioskodawców to Sąd Rejonowy ocenił je jako tylko i wyłącznie współkorzystanie na równi z innymi mieszkańcami O. z rzeczy gminnych czy należących do państwowych osób prawnych, które często z uwagi na rozległość obszaru nie są przedmiotem ścisłego nadzoru. Sam fakt istnienia jakiegoś rozpadającego się ogrodzenia niewiadomego pochodzenia, być może postawionego jeszcze przed przekazaniem nieruchomości Skarbowi Państwa przez poprzedników prawnych B. T., które nie stanowiło żadnej przeszkody do korzystania z nieruchomości przez postronne osoby, w szczególności w celu wysypywania tam śmieci, w żaden sposób nie może świadczyć o objęciu spornych nieruchomości przez B. T. w posiadanie samoistne. Nie może o tym świadczyć także fakt, że pomiędzy wysypywanymi śmieciami B. T. pasł krowę. Może to świadczyć, iż rzeczywiście w jakimś bliżej niesprecyzowanym okresie korzystał z tej nieruchomości, ale korzystały z niej również inne osoby.

Zdaniem Sądu Rejonowego możliwość przyjęcia samoistnego posiadania spornej nieruchomości wiązać należy jedynie z działaniami wnioskodawców polegającymi na uporządkowaniu wysypywanych śmieci, a następnie postawieniu solidnego ogrodzenia. W tym momencie przestała to być nieruchomość, z której korzystał każdy, kto chciał. W związku z rozwinięciem działalności wnioskodawcy zaczęli wykorzystywać sporne nieruchomości do przechowywania części samochodowych i samochodów.

Wobec powyższego w ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawcy nie spełnili podstawowej przesłanki zasiedzenia części działek (...) położonych w obrębie 7 miasta O., gdyż brak podstaw do przyjęcia samoistnego posiadania wnioskodawców i ich poprzedników w całym wymaganym ustawowo okresie 30 lat. Zdaniem tego Sądu, bieg terminu zasiedzenia można liczyć dopiero od momentu posadowienia przez wnioskodawców własnego ogrodzenia na przedmiotowych działkach, zagospodarowaniu tych działek, co nastąpiło dopiero kilka lat po zawarciu umowy sprzedaży z B. T.. Odnosząc się do długości terminu niezbędnego dla stwierdzenia zasiedzenia Sąd Rejonowy wskazał, że nie ma wątpliwości, że wnioskodawcy pozostawali w złej wierze. Ich posiadanie było bowiem sprzeczne z zapisami w księgach wieczystych, w których jako właściciel figuruje Gmina O. co do działki nr (...) oraz Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. co do działek nr (...). Ponadto sami wnioskodawcy w uzasadnieniu wniosku powoływali się na złą wiarę. Bez wątpienia zatem nie upłynął jeszcze 30 – letni okres zasiedzenia przewidziany w art. 172 § 2 k.c.

Apelacja wnioskodawców jako bezzasadna podległa oddaleniu postanowieniem Sądu Okręgowego w Olsztynie z 20.11.2014 r. (sygn. akt IX Ca 434/14). Sąd Okręgowy uznał, za Sądem Rejonowym, że wnioskodawcy nie wykazali, że w okolicznościach niniejszej sprawy spełnione zostały przesłanki do stwierdzenia nabycia przez nich własności nieruchomości przez zasiedzenie. Wskazał, że kodeks cywilny zawiera szereg domniemań związanych z posiadaniem, a zatem domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) i domniemanie posiadania zgodnego z prawem (art. 341 k.c.). Kodeks ten nie przewiduje jednak domniemania samego posiadania. A zatem fakt ten, zgodnie z ogólną dyrektywą dowodową określoną w art. 6 k.c., powinien udowodnić ten, kto z faktu tego, chce wyprowadzić skutki prawne. Skoro przedmiotem umowy sprzedaży zawartej pomiędzy B. T. a wnioskodawcami były jedynie działki nr (...), których był on właścicielem, a nie dotyczyła ona działek, o zasiedzenie których wnosili wnioskodawcy, to umowa ta nie mogła przenosić na wnioskodawców posiadania

tych ostatnich. Dla przeniesienia posiadania działek nie objętych umową sprzedaży konieczne było objęcie przez wnioskodawców władztwa nad nimi w widoczny na zewnątrz sposób. Dla zastosowania art. 348 k.c. znaczenie ma rzeczywiste przeniesienie posiadania przez wydanie nieruchomości, a nie stwierdzenie tego faktu w dokumencie. Sama zmiana posiadacza następuje w sferze faktycznej przez odmienne władanie nieruchomością i stanowi czynność realną, a nie czynność prawną. Po zakupie działek nr (...) wnioskodawcy nie objęli działek, o zasiedzenie których wnoszą, w faktyczne władanie. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że objęcie ich w posiadanie przez B. i B. M. (1) następowało fragmentami i było rozciągnięte w czasie. Wnioskodawcy co prawda powoływali się na domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c., jednak Sąd Okręgowy wskazał, że czasem już bezspornie ustalony stan faktyczny obala powyższe domniemanie. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie z przyczyn wskazanych powyżej. Odnosząc się do świadków, Sąd Okręgowy wskazał, że z całą pewnością ich zeznania nie są wystarczające dla określenia nie tylko charakteru posiadania B. T., ale przede wszystkim jego zakresu. Twierdzili jedynie, że gospodarstwo rodziców B. T., a następnie jego samego sięgało "aż po las" i było ogrodzone drutem kolczastym. W istocie poza stwierdzeniem, że na tym terenie ojciec B. T. wypasał krowę, a następnie on sam wypasał już dwie krowy nie podali oni żadnych innych danych pozwalających wyprowadzić wnioski o właścicielskim posiadaniu nieruchomości przez B. T., względnie jego ojca. Powyższego wniosku nie zmienia też wzmianka o uprawach, jakie miał prowadzić B. T.. Przyjmując nawet, że w istocie B. T. posiadał rzeczne działki, to brak najmniejszych dowodów na to, by posiadał je jako posiadacz samoistny. Ustalenia - w ocenie Sądu Okręgowego - jednoznacznie obalają domniemanie samoistnego posiadania B. T. oraz jego poprzedników prawnych. Z ustaleń tych wynika bowiem, że rodzice B. T. przekazali własność swojego ponad 11 ha gospodarstwa w zamian za rentę. Z przywołanych powyżej decyzji wynika też, że poza zabudowaniami ("wiszącymi"), stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, nie byli oni już właścicielami żadnej nieruchomości gruntowej. Do ich dyspozycji pozostawiono jedynie prawo do bezpłatnego dożywotniego użytkowania działki gruntów o pow. 0,75 ha, położonej na terenie O., wydzielonej z działki Nr (...). Tym samym w odniesieniu do tej działki, a tym bardziej do innych nie mogli się czuć oni właścicielami gospodarstwa, które przekazali na rzecz Skarbu Państwa. Mając na uwadze, że od daty przekazania gospodarstwa do daty śmierci W. T. (1) minęło zaledwie 5 lat, trudno uznać, że w tym czasie doszło do przekształcenia jego posiadania w odniesieniu do spornych nieruchomości znowu na samoistne. Z całą pewnością materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy nie daje najmniejszych ku temu podstaw.

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie zważył, co następuje.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma art. 365 §1 k.p.c., a w szczególności kwestia skutków przewidzianej w nim mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia - wiążącego nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Określona w tym przepisie moc wiążąca stanowi pozytywny skutek prawomocności orzeczenia, w odróżnieniu od opisanej w art. 366 k.p.c. powagi rzeczy osądzonej, traktowanej jako negatywny skutek prawomocności wyroku, zaś oba te skutki składają się na tzw. prawomocność materialną orzeczenia. Podstawowym celem powyższych regulacji jest zapewnienie orzeczeniom prawomocnym formalnie cech niewzruszalności i stabilności w celu uniemożliwienia ich wzruszenia i zapewnienia należytej ochrony prawnej zawartym w nich rozstrzygnięciom. Ochrona taka nie byłaby zapewniona, gdyby możliwe było kwestionowanie przez dowolne osoby, organy państwa i instytucje stanu prawnego ukształtowanego korzystnie dla ubiegającego się o ochronę prawną przez prawomocne orzeczenie sądowe. Regulacje przewidziane w art. 365 §1 i art. 366 k.p.c. gwarantują stabilność określonej orzeczeniem sądowym sytuacji prawnej, uniemożliwiając jej podważenie przez stronę niezadowoloną z rozstrzygnięcia i zobowiązując do jej respektowania inne sądy oraz inne organy państwa w określonych przez ustawę granicach. Tym samym regulacje te realizują jedną z najistotniejszych gwarancji konstytucyjnych, jaką jest prawo do rozstrzygnięcia sprawy przez niezawisły sąd (art. 45 ust. 1 Konstytucji), która nie byłaby możliwa do osiągnięcia bez stabilności, pewności i niewzruszalności rozstrzygnięć sądowych. Są także jedną z gwarancji powagi wymiaru sprawiedliwości. Przyjmowano, że powaga rzeczy osądzonej i moc wiążąca orzeczenia w zasadzie odnoszą się tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia, natomiast zawarte w uzasadnieniu motywy rozstrzygnięcia mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej prawomocnego orzeczenia, czyli dla określenia granic jego prawomocności materialnej w rozumieniu art. 365 §1 k.p.c. Jednakże

w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że związanie prawomocnym wyrokiem oznacza, iż sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku, nawet jeżeli argumentacja prawna, na której opiera się to rozstrzygnięcie jest nietrafna. W późniejszej sprawie kwestia ta nie może być już w ogóle badana (wyroki: z 8 stycznia 2002 r. I CKN 730/99, z 12 lipca 2002 r. V CKN 1110/00, z 7 stycznia 2004 r. III CK 192/02, z 13 października 2005 r. I CK 217/05, z 8 marca 2010 r. II PK 258/09, z 29 września 2011 r. IV CSK 652/10, z 28 marca 2012 r. II UK 327/11 i z 19 października 2012 r. V CSK 485/11, niepubl.). Jest tak dlatego, że unormowanie przewidziane w art. 365 §1 k.p.c. ma gwarantować poszanowanie prawomocnego orzeczenia sądu, regulującego stosunek prawny będący przedmiotem rozstrzygnięcia. Istnienie prawomocnego wyroku, co do udzielenia ochrony prawnej określonego prawu podmiotowemu, przekreśla możliwość ponownego oceniania zasadności roszczenia wynikającego z tego samego prawa, jeżeli występują te same okoliczności. W konsekwencji, w sytuacji, gdy sąd rozstrzygnął już w prawomocnie osądzonej sprawie o zasadzie odpowiedzialności pozwanego, w następnym procesie o pozostałe świadczenia wynikające z tego samego stosunku prawnego sąd jest związany rozstrzygnięciem zawartym w pierwszym wyroku, który ma charakter prejudycjalny. Prawomocny wyrok swoją mocą powoduje, że nie jest możliwe dokonanie odmiennej oceny i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami. „Prawomocny wyrok” w tym kontekście zrównany jest z prawomocnym postanowieniem co do istoty sprawy wydanym w postępowaniu nieprocesowym i wbrew argumentacji pozwanego dotyczy to w równej mierze postanowienia oddalającego wnioski.

Najwyraźniej tego samego zdania był pozwany, skoro to on wnioskował o zawieszenie procesu do czasu rozpoznania sprawy o zasiedzenie. Zdanie zmienił, gdy okazało się, że wynik postępowania jest dla niego niekorzystny.

Z tych rozważań wynika, że w niniejszej sprawie Sąd związany jest nie tylko uznaniem, że do zasiedzenia nie doszło, ale i że małżonkowie M. posiadali sporne grunty w złej wierze.

Na wypadek jednak, gdyby wyjść z odmiennego założenia, Sąd Okręgowy w tej sprawie wskazuje, że w pełni aprobuje argumentację wynikającą z przytoczonych wyżej orzeczeń, w tym dotyczącą oceny materiału dowodowego.

Spora część ustaleń w tej sprawie wynika z dokumentów – a tych strony nie kwestionowały. W pozostałym zakresie chodzi o zeznania świadków i pozwanego. Podobnie jak w sprawie o zasiedzenie należy stwierdzić, że w tej części, która ma przekonywać Sąd o nieświadomości pozwanego o rzeczywistym stanie prawnym gruntów zeznania te pozostają w oczywistej sprzeczności z faktem, że nieruchomości te były wysypiskiem śmieci dla okolicznych mieszkańców oraz że zajmowane były przez nabywców sukcesywnie – co świadczy najdobitniej o tym, że odbywało się to nie na skutek nieświadomości prawnej, lecz w drodze stopniowego zajmowania sąsiedztwa. Przede wszystkim jednak Sąd uznaje, że porównanie powierzchni gruntów nabytych przez małżonków M. z sumą powierzchni gruntów sąsiednich, stanowiących własność Gminy i Agencji (o zasiedzenie których małżonkowie M. wnosili) przy zastosowaniu modelu człowieka o średniej świadomości życiowej i prawnej (a takim przynajmniej człowiekiem z pewnością jest pozwany przedsiębiorca) nie pozwala uwierzyć, że mogło dojść do powstania u nabywców przekonania o tym, iż przedmiotem sprzedaży było wszystko to, co „palcem w terenie” pokazał im sprzedawca. Nikt choć trochę roztropny nie kupi gruntu bez sprawdzenia na mapie, gdzie leżą prawne granice. Pomyłka jest możliwa, ale nie w takich proporcjach, z jakimi mamy do czynienia w tej sprawie. Sąd w tej sprawie w całości podziela wynikające z wyżej cytowanych orzeczeń uwagi dotyczące wzruszenia domniemania dobrej wiary państwa M..

Kwestia dobrej – czy złej – wiary ma w tej sprawie znaczenie pierwszorzędne, bowiem rzutuje na ocenę daty powstania wierzytelności, której przedmiotem jest wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez podstawy prawnej, a tym samym wyprzedza kwestię przedawnienia.

Otóż przewidziane w art. 224 k.c. wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez podstawy prawnej byłoby – lecz w tej sprawie nie jest – ograniczone z racji dobrej wiary posiadacza do okresu od momentu dowiedzenia się przez niego o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy. Konsekwencją zaś złej wiary jest możliwość żądania przez wierzyciela

tego wynagrodzenia za pełen okres posiadania, W tym przypadku – przypomnijmy – wierzyciel żąda go tylko od 1 października 2008 do 30 września 2011 r., a pozew wniesiono 12 lipca 2012 r.

Kwestia przedawnienia omawianego roszczenia jest bardzo skomplikowana, a jednak dość powierzchownie traktowana w orzecznictwie. Najpełniej problematykę tę wyklada uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z 13.01.2016 r. (sygn. akt III Ca 1820/2016 r., publikowane w Portalu Orzeczeń), w którym czytamy, że art. 118 k.c. określa długość terminu przedawnienia, natomiast nie reguluje zasady rozpoczęcia biegu przedawnienia od wymagalności roszczenia, a teza, że termin wymagalności roszczenia jednorazowego jest jeden i należy liczyć 10-letni okres przedawnienia od chwili jego wymagalności pozostaje w sprzeczności ze słusznym stanowiskiem Sądu Najwyższego przedstawionym w wyroku z 6 czerwca 2014 roku (sygn. akt III CSK 235/13, LEX 1498631), zgodnie z którym przepis nie reguluje zasady rozpoczęcia biegu przedawnienia od wymagalności roszczenia, określa natomiast długość terminów przedawnienia. Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania „przesuwa się do przodu”, dlatego też właściciel może dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z rzeczy przez cały 10-letni nieprzedawniony okres posiadania liczony wstecz od daty wytoczenia powództwa. Tak też słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 23 stycznia 2007 roku (sygn. akt III CSK 278/06, opublik. w OSNC 2007/12/186). Przeciwnie stanowisko wskazywałoby na to, że po upływie dziesięciu lat od chwili wejścia w posiadanie nieruchomości przez posiadacza będącego w złej wierze właściciel tej nieruchomości nie byłby w stanie skutecznie dochodzić roszczenia za korzystanie z tej nieruchomości na skutek przedawnienia pomimo tego, że nie doszło jeszcze do zmiany własności na skutek zasiedzenia (nie upłynęły jeszcze terminy w tym zakresie) – pozbawiałoby to właściciela dochodzenia roszczenia za okres roku przed złożeniem pozwu w sytuacji, gdy byłby to 11 rok od wejścia w posiadanie nieruchomości posiadacza w złej wierze. Takie rozumowanie jest sprzeczne z podstawowymi zasadami logiki, albowiem właściciel może skutecznie żądać nieprzedawnionego roszczenia za wynagrodzenie za korzystanie z jego nieruchomości, a nieprzedawnionym roszczeniem jest to, którego dochodzi maksymalnie 10 lat wstecz po dacie złożenia pozwu. Trzeba też mieć na uwadze to, że roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości za 11 rok korzystania z niej nie mogło stać się wymagalne już w chwili wejścia w posiadanie tej nieruchomości przez posiadacza w złej wierze, albowiem wówczas (w dacie wejścia w posiadanie) nie było możliwości ustalenia, że posiadanie będzie trwało tak długo. Nie można więc właściciela ograniczyć poprzez uniemożliwienie mu skutecznego dochodzenia tego roszczenia.

Koncepcja „przesuwania się do przodu” rozpoczęcia się biegu terminu przedawnienia znana jest też piśmiennictwu (Kodeks Cywilny. Komentarz Tom I pod red. K. Osajdy, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 1147). Z tym więc zastrzeżeniem należy stosować przytaczaną powszechnie (tamże - s. (...) z cytowanym orzecznictwem SN), że w okresie jednego roku, o którym mowa w art. 229 par. 1 k.c., właściciel rzeczy może dochodzić wynagrodzenia za cały – nieprzekraczający jednak 10 lat lub 3 lat (decyduje związek lub bark związku z działalnością gospodarczą właściciela - art. 118 k.c.) – czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Art. 229 ma bowiem szczególną rolę normy restrykcyjnej – skraca termin dochodzenia roszczeń nieprzedawnionych w świetle art. 118 do jednego roku od chwili zwrotu rzeczy.

W tej sprawie związek roszczenia z działalnością gospodarczą Gminy nie ulega najmniejszym wątpliwościom – jest bowiem jednolicie pojmowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (porównaj uzasadnienie wyroku z 5 stycznia 2011 r., sygn. akt III CSK 72/10).

W tej sprawie bezspornie do zwrotu rzeczy doszło 30 września 2011 r., a do wytoczenia powództwa – 12 lipca 2012 r. Termin roczny z art. 229 k.c. został więc zachowany. Pytanie – czy zgłoszone w terminie powództwo objęło roszczenia nieprzedawnione? Tak – ale tylko za ostatnie trzy lata przed datą wniesienia pozwu (od 12 lipca 2009 do 12 lipca 2012 r.) i to z ograniczeniem do okresu posiadania (od 12 lipca 2009 do 30 września 2011 r.).

Obliczając wysokość wierzytelności powoda Sąd oparł się – mimo argumentów pozwanego – na dokumentach przedłożonych przez powoda, z których wynikają stosowane przez Gminę stawki minimalne czynszu dzierżawy. W tej kwestii Sąd posiłkował się logicznymi wnioskami opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, kartografii i szacowania nieruchomości – J. K. (k. od 161 i od 240), z której wynika, że najwłaściwszym sposobem na określenie

w tej sprawie wysokości utraconych korzyści (dochodów z zajętego gruntu) jest oparcie się właśnie na ww. stawkach minimalnych, ponieważ brakuje danych rynkowych dotyczących stawek rzeczywistych dzierżaw podobnych gruntów. Odmienne jednak od biegłego Sąd uznał, że w tym przypadku – decydując się na to, którą konkretnie stawkę minimalną wybrać (dla gruntów przemysłowych czy leśno-rolnych), należy kierować się nie obowiązującym w okresie od 26 maja 2010 r. do 30 września 2011 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta O., zatwierdzonym Uchwałą Nr LXII/724/10 Rady Miasta O. (biegły uzasadnił ten wybór brakiem planu zagospodarowania przestrzennego), lecz – w całym określonym wyżej okresie posiadania - przeznaczeniem gruntu wynikającym z księgi wieczystej (odpis k. 173 – R – grunty orne) z ewidencji gruntów i budynków (notatka z badania zapisów k. 178 – rodzaje użytków: R V, R VI, Ls V, tzn. grunty orne, lasy). Rację ma bowiem pozwany, wskazując, że w razie braku planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygające jest zakwalifikowanie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków. Na poparcie tej tezy należy przytoczyć wyrok NSA – 7 sędziów w W. z 17 stycznia 2011 r., I (...) 8/10). W ocenie Sądu w tej sprawie, zupełnie nieistotne jest, jak grunt ten użytkował pozwany (składowisko aut i ich części), bowiem to nie sposób korzystania przez posiadacza wyznacza utraconą korzyść właściciela, lecz to, jak właściciel mógłby (miał w planie czy w perspektywie) korzystać z gruntu, gdyby nie jego zajęcie przez posiadacza.

Wszystko to prowadzi do wniosku, że za okres od 12 lipca 2009 do 30 września 2011 r. (810 dni) wynagrodzenie powoda powinno być ustalone wg stawki minimalnej dzierżawy gruntów komunalnych rolnych i leśnych w strefie II, a więc wg stawki 80 zł za hektar rocznie. Powierzchnia gruntu została ustalona przez biegłego na 0,4428 ha i nie była już przez pozwanego kwestionowana. Obliczenie wygląda więc tak: $80 \text{ zł} \times 0,4428 \text{ ha} \times 810/365 = 78,61 \text{ zł}$.

O zasadności takiej właśnie kwoty świadczy fakt, że od 2005 r. powód nie interesował się swą własnością, a to oznacza, że nie miał żadnych perspektyw gospodarczego jej wykorzystania. Kwota wskazana w pozwie jest więc w tych okolicznościach rażąco zawyżona.

W ocenie Sądu, tak niewielka należność, jaką zasądzono, przesądza z drugiej strony o bezzasadności zarzutu powoda opartego na art. 5 k.c. Jak by nie spojrzeć, pozwany w złej wierze posiadał przedmiot własności powoda i obowiązek zapłaty ustalonej wyżej kwoty nie stoi w sprzeczności z żadną zasadą współżycia społecznego.

Taką też kwotę na podstawie art. 224 par. 2 i art. 225 k.c. zasądzono, a w pozostałej części uznano za zawyżoną (oddalono). O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 par. 1 i 2 k.c., uznając, że w tym przypadku nie ma podstaw do żądania ich za okres poprzedzający wniesienie pozwu, ponieważ wezwaniem do zapłaty sformułowanym na kilka miesięcy przed wniesieniem pozwu pozwany został postawiony przed dylematem, czy płacić podyktowaną mu przez powoda kwotę gigantyczną w zestawieniu z rozmiarami przedsiębiorstwa pozwanego. Obowiązek zapłaty odsetek od daty wezwania do zapłaty do dnia wniesienia pozwu stałby w konflikcie z zasadą uczciwości kupieckiej (art. 5 k.c.).

O sprostowaniu oczywistej omyłki pisarskiej w postanowieniu dotyczącym wynagrodzenia biegłego orzeczono na podstawie art. 350 par. 1 k.p.c. (uprzednio wskazano kwotę netto zamiast brutto).

O kosztach procesu między stronami – na podstawie art. 100 k.p.c. (pozwany wygrał proces niemal w całości i należy mu się zwrot pełni kosztów wg norm przepisanych), zaś o kosztach sądowych – na podstawie art. 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSO Rafał Kubicki