

Sygn. akt IX Ca 1210/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek (spr.)
Sędziowie:	SO Ewa Dobrzyńska-Murawka SO Bożena Charukiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 20 października 2016 r., sygn. akt I C 1445/16,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powódki Gminy O. kwotę 3.607 zł (trzy tysiące sześćset siedem złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.900 zł (jeden tysiąc dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 450 zł (czteryście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Ewa Dobrzyńska-Murawka Beata Grzybek Bożena Charukiewicz

**Sygn. akt IX Ca 1210/16**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. K. kwoty 3.606,45 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu powódki – części działki oznaczonej nr (...) w obrębie (...) położonej przy ul. (...), o powierzchni 24,7 m<sup>(2)</sup>, na której posadowiony jest pawilon handlowy nr (...) należący do pozwanego, który uprzednio dzierżawił przedmiotowy grunt. Powódka naliczyła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 3.574,91 zł za okres od 1 lutego 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. Wskazała, że obecnie grunt został jej wydany. Powódka

doliczyła do swojego żądania również odsetki za opóźnienie w wysokości 31,54 zł. Wniosła też o zasądzenie kosztów procesu. Powódka następnie wskazała, że w 2013 r. pozwany zwrócił się do niej o zawarcie umowy dzierżawy, jednakże nigdy nie stawił się w celu jej podpisania.

Pozwany M. K., nie znany z miejsca pobytu, za którego działa kurator I. K., wniósł o oddalenie powództwa w całości. Strona pozwana podniosła, że powódka nie wykazała faktu przysługiwania jej prawa własności do gruntu, co do którego domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Nadto powódka nie wykazała samego faktu korzystania z gruntu przez pozwanego. Kurator wskazała, że już w dacie wykonania przez powódkę zdjęcia pawilonu (8 stycznia 2015 r.), tj. przed okresem, za który powódka domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, pawilon, a zatem i grunt, wygląda na opuszczony, co przeczy twierdzeniom powódki o bezumownym korzystaniu. Ponadto strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia w związku z nieustalonym, aczkolwiek prawdopodobnym, wcześniejszym wydanie powódce nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 20 października 2016 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne. Pozwany w 2013 r. zwrócił się do Gminy O. z wnioskiem o zawarcie umowy dzierżawy gruntu stanowiącego części działki oznaczonej nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 24,7 m<sup>(2)</sup>, pod zakupionym przez niego w dniu 7 października 2013 r. pawilonem handlowym nr (...), usytuowanym w O. przy ul. (...).

W dniu 08 stycznia 2015 r. pracownik powódki wykonał fotografię pawilonu handlowego nr (...), który miał być używany przez pozwanego. Pawilon był zamknięty z zewnątrz, podniszczony. Ściany były pomalowane przez wandalów. W dniu 29 grudnia 2015 r. ponownie wykonano fotografię tego pawilonu. Stan budynku był niezmienny. Nie posiadał oznak użytkowania, w tym prowadzenia w nim działalności gospodarczej.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka nie wykazała, że pozwany był w okresie, za który żąda odszkodowania, samoistnym posiadaczem gruntu powódki, w tym, że faktycznie władał gruntem lub posadowionym na nim pawilonem handlowym, czy też używał go w jakikolwiek inny sposób. Z materiału fotograficznego wynika, że w spornym okresie brak było jakichkolwiek śladów użytkowania gruntu czy pawilonu. W okresie blisko roku pawilon pozostawał w niezmiennym stanie, nie wskazującym żadnych oznak użytkowania. Dodatkowo, że powódka nie wykazała, iż jest właścicielem spornego gruntu.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją powódka zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że czasowy brak oznak korzystania przez pozwanego z pawilonu handlowego jest równoznaczny z brakiem korzystania z gruntu należącego do powodowej Gminy O., na którym posadowiony jest ten pawilon i w konsekwencji niezastosowanie tych przepisów w stanie faktycznym sprawy, podczas gdy prawidłowa wykładnia winna doprowadzić do konkluzji, że sam fakt, iż pawilon stoi na gruncie powódki bez uzyskania przez pozwanego tytułu prawnego do tego gruntu świadczy o tym, że pozwany korzystał w spornym okresie z gruntu powódki i stanowi o bezumownym korzystaniu z gruntu, rodzącym obowiązek pozwanego zapłaty na rzecz powódki przewidzianego w art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. wynagrodzenia,

2) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

- art. 227 w związku z art. 217 § 1 k.c. przez przyjęcie, że okoliczność, iż pawilon stoi na gruncie powódki nie stanowi istotnej okoliczności w sprawie jeżeli pawilon ten nie jest czasowo wykorzystywany przez pozwanego a w konsekwencji - pominięcie dowodów z treści księgi wieczystej Nr (...), której wydruk załączono do akt sprawy, wydruku z ewidencji gruntów i mapy, które to dowody były w sprawie istotne, dla ustalenia zasadności roszczenia powódki,

- art. 232 zd. pierwsze k.p.c. przez pominięcie przez Sąd pierwszej instancji przy ustalaniu elementów stanu faktycznego, dowodu z treści księgi wieczystej Nr (...), której wydruk załączono do akt sprawy, wydruku z ewidencji

gruntów i mapy, co w konsekwencji doprowadziło Sąd do wniosku, że powódka nie wykazała swojej legitymacji do udziału w sprawie,

- art. 232 zd. pierwsze k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powódka nie wywiązała się z nałożonego na nią przez art. 6 k.c. ciężaru dowodowego w niniejszej sprawie, podczas gdy z przedłożonych dokumentów wynika, że powódka jest właścicielem gruntu na którym stoi pawilon pozwanego, że pozwany korzysta z tego gruntu bez tytułu prawnego i z bezumownym korzystaniem z gruntu wiąże się leżący po stronie pozwanego obowiązek zapłaty ustalonego przez powódkę wynagrodzenia,

- art. 233 § k.p.c. przez brak wszechstronnej oceny przez Sąd pierwszej instancji zgromadzonego materiału dowodowego, polegający na pominięciu przy dokonywaniu tej oceny nie zakwestionowanych przez stronę pozwaną dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę i nie wyjaśnieniu w uzasadnieniu wyroku przyczyn tego pominięcia - co w konsekwencji, przy ustalonych w art. 6 k.c. zasadach rozkładu ciężaru dowodu, doprowadziło do przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że powódce nie przysługuje ochrona jej prawa wynikającego z treści przepisów art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. i oddalenie zgłoszonego roszczenia,

3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez błędne przyjęcie, że powódka nie udowodniła przysługującego jej wobec pozwanych roszczenia, podczas gdy na podstawie prawidłowo zebranego materiału dowodowego wynika, że powódka należycie udowodniła swoje roszczenie.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki dochodzonej pozwem kwoty 3.606,45 zł wraz z żądanymi odsetkami ustawowymi oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja jest zasadna.

Sąd Okręgowy nie podziela rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie.

Za trafne należało uznać zarzuty powódki, zgodnie z którymi błędnie ocenił Sąd I instancji, iż strona powodowa nie wykazała w niniejszej sprawie legitymacji biernej pozwanego.

Przede wszystkim należy wskazać, iż żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy oparte o art. 224 w zw. z art. 225 k.c. przysługuje właścicielowi rzeczy przeciwko posiadaczowi samoistnemu w złej wierze lub posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy ( art. 224 i 225 k.c. ). Do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie jest obowiązany jedynie samoistny posiadacz w dobrej wierze ( art. 224 § 1 k.p.c. ).

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ocenił, że powódka nie wykazała, iż pozwany był posiadaczem samoistnym części nieruchomości oraz, by powódka była właścicielem nieruchomości, za korzystanie z której żąda wynagrodzenia. Ocena ta jest błędna i nie uwzględnia dowodów zgromadzonych w sprawie.

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto nią faktycznie włada jak właściciel. Posiadacz samoistny ma zatem władztwo nad rzeczą, które przejawia się faktycznym lub tylko potencjalnym korzystaniem z rzeczy. Samo korzystanie może polegać na wykonywaniu wobec rzeczy różnych czynności. W przypadku nieruchomości może ono polegać na jej zagospodarowaniu, składowaniu różnych rzeczy lub posadowieniu na niej budynku. Istotną okolicznością determinującą obowiązek dowodowy w niniejszej sprawie jest również domniemanie, które towarzyszy posiadaniu, a mianowicie domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. ( art. 339 k.c. ). Dla przyjęcia zatem, że dana osoba jest posiadaczem samoistnym wystarczające jest udowodnienie faktu władania rzeczą. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w tym w szczególności dwa zdjęcia pochodzące z okresu, który objęty jest żądaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z nieruchomości, wskazują, że na nieruchomości powódki posadowiony był pawilon stanowiący własność pozwanego. Fakt posadowienia rzeczy pozwanego na nieruchomości powódki sam w sobie stanowi okoliczność władania przez pozwanego z tej nieruchomości, przy czym bez znaczenia dla odpowiedzialności strony pozwanej jest okoliczność czy pozwany korzystał z samego pawilonu. W tej sytuacji należało uznać, odmiennie niż uczynił to Sąd Rejonowy, iż pozwany władał nieruchomością powódki, a zatem był posiadaczem samoistnym, na którym w okolicznościach niniejszej sprawy ciążył obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Wykazanie przez powódkę, iż pozwany władał jej nieruchomością nie było jednak wystarczające do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego za wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, gdyż samoistne posiadanie związane jest z domniemaniem dobrej wiary posiadacza, który jak wskazano powyżej nie może być co do zasady obciążony wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z rzeczy ( art. 7 k.c. i art. 224 § 1 k.c. ). Domniemanie dobrej wiary posiadacza wzruszyć może jednak dowód, że posiadacz w chwili rozpoczęcia posiadania wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby, a zatem, że był w złej wierze. Przy czym podkreślić należy, że dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza liczy się chwila objęcia nieruchomości w posiadanie ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r. II CNP 15/13 ). Taki dowód przeprowadziła strona powodowa w postaci dokumentów: wniosku pozwanego o zawarcie umowy dzierżawy gruntu oraz umowy sprzedaży pawilonu. Dokumenty te dowodzą, że powód w chwili objęcia nieruchomości powódki w posiadanie wiedział, że nieruchomość stanowi własność powódki, a zatem należało uznać go za posiadacza w złej wierze.

Wbrew również ocenie Sądu I instancji, przyjęc należało, iż powódka udowodniła, że jest właścicielem nieruchomości, na której posadowiony został pawilon pozwanego. W aktach sprawy znajduje się bowiem odpis księgi wieczystej, który jako dowód został dopuszczony przez Sąd Rejonowy, z którego wynika, że powódka była właścicielem części działki oznaczonej nr (...) w obrębie (...), położonej przy ul. (...), o powierzchni 24,7 m<sup>2</sup>, a zatem tej części nieruchomości, na której posadowiony został pawilon pozwanego.

Reasumując należało uznać, iż powódka udowodniła przesłanki żądania od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajętej przez pawilon pozwanego, części nieruchomości powódki.

Wysokość wynagrodzenia została natomiast wykazana przez wskazanie wysokości minimalnego czynszu dzierżawnego ustalanego dla tego typu nieruchomości stanowiących własność Gminy O.. W orzecznictwie przyjęte zostało i pogląd ten podziela Sąd Okręgowy, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna być ustalona w oparciu o stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy (pożytki cywilne), jakie właściciel mógł uzyskać, zawierając umowę najmu lub dzierżawy. Natomiast łączna kwota, którą posiadacz rzeczy powinien zapłacić jej właścicielowi jako wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zależy od stawek rynkowych za korzystania z danego rodzaju rzeczy oraz czasu posiadania po dowiedzeniu się o wytoczeniu powództwa ( wyroki Sądu Najwyższego z 6 października 2006 r. V CSK 192/06, z 15 września 2005 r. II CK 61/05 i z 29 czerwca 2005 r. III CK 669/04, uchwałą z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84). Takie określenie rozmiaru wynagrodzenia wskazuje, że właściciel może uzyskać świadczenie, które zrekompensuje mu niemożność korzystania z rzeczy. Żądana przez powódkę kwota wynagrodzenia została oparta o minimalne stawki, a zatem nie jest nadmiernie wygórowana. W tej sytuacji należało zaskarżony wyrok zmienić zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.607 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2016 r. do dnia zapłaty, zgodnie z udowodnionym żądaniem powódki. Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia, co do głównego żądania powódki jest zmiana orzeczenia o kosztach, którą oparto o art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.200 zł.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 99 i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 i § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz.U. z 2016 poz.623 ). Pozwany jako strona przegrywająca sprawę w postępowaniu

apelacyjnym zobowiązany jest do zwrotu poniesionych przez nią kosztów stanowiących opłatę za czynności radcy prawnego przed Sądem II instancji w wysokości 450 zł.

Bożena Charukiewicz Beata Grzybek Ewa Dobrzyńska-Murawka