

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 26 sierpnia 2015 r. powód M. K. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty (...) 200,00 zł z wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty – a to tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zabudowanej nieruchomości, położonej w miejscowości K. przy ul. (...) i oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...). W tym samym piśmie M. K. (1) zamieścił żądanie nakazania pozwanemu, aby opuścił i opróżnił z osób i rzeczy reprezentujących jego prawa zabudowaną nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) i aby wydał ją do rąk powoda. Powód wniósł nadto o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tego pisma M. K. (1) wskazał, iż jest on właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości K. przy ul. (...) i oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...). Powód twierdził też, że pozwany zajmuje objętą pozwem nieruchomość od miesiąca stycznia 2008 r. bez tytułu prawnego.

W dalszej kolejności M. K. (1) podał, iż pisemnie wezwał on pozwanego do opuszczenia bezprawnie zajmowanej nieruchomości; w odpowiedzi na to wezwanie pozwany wyraził chęć opłacania czynszu i dalszego zajmowania nieruchomości. Powód nie wyraził jednak zgody na zawarcie umowy najmu na warunkach wskazanych przez pozwanego, przedstawiając jednocześnie swoje warunki.

Powód podniósł następnie, iż w związku z brakiem porozumienia stron do zawarcia umowy najmu nie doszło; pozwany nie opłaca obecnie z tytułu zajmowania nieruchomości powoda żadnego czynszu, w związku z czym powód domaga się w niniejszym procesie zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości za okres od miesiąca stycznia 2008 r. do miesiąca sierpnia 2015 r. w wysokości po 100,00 zł miesięcznie, którą to kwotę wskazał sam pozwany w piśmie z dnia 5 grudnia 2013 r. – jako przyznaną i należną z tytułu korzystania z nieruchomości.

Już reasumując M. K. (1) oświadczył, że pozwany nie płaci, mimo żądań, czynszu; nie opuścił też zajmowanej nieruchomości, a ponadto swoim zachowaniem uniemożliwia użytkowanie nieruchomości przez powoda, co w ocenie tego ostatniego uzasadnia oba żądania pozwu.

S. K. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie – na rozprawie wyznaczonej na dzień 16 grudnia 2015 r.

Uzasadniając takie właśnie stanowisko co do przedmiotu sporu, pozwany podniósł – w ramach wstępnego wyjaśnienia stanowisk stron (potocznie zwanego informacyjnym wysłuchaniem stron) – iż zamieszkuje w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości będącej przedmiotem sporu od roku 2008, zajmując jeden pokój o wymiarach 3 m x 3 m. Przyznał przy tym, że nie jest właścicielem tej nieruchomości i że nie przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd ustalił, co następuje:

M. K. (1) jest właścicielem gospodarstwa rolnego wraz zabudowaniami, składającego się z położonych w K. i D. nieruchomości, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...), (...)i (...), o łącznej powierzchni (...) ha (dowód: treść księgi wieczystej o numerze (...), wedle stanu z dnia 15 marca 2016 r., prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. IV Wydział Ksiąg Wieczystych – k. 94-96).

Prawo własności tegoż gospodarstwa powód uzyskał na podstawie umowy darowizny, zawartej w dniu 25 czerwca 1993 r. z matką M. K. (2) i braćmi A. K. i K. K. (dowód: kserokopia wypisu z aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 25 czerwca 1993 r. w Kancelarii Notarialnej L. D. - notariusza w S. za numerem Repertorium A (...) – k. 6-10).

Jedna z nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa jest przedmiotem sporu windykacyjnego – położona w K. przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...).

Działka ta jest zabudowana drewniano-murowanym parterowym budynkiem mieszkalnym z dobudówką, murowanym budynkiem gospodarczym z piwnicą oraz innymi budynkami gospodarczymi inwentarskimi, symptomatycznymi dla gospodarstwa rolnego (dowód: sporządzona w formie pisemnej przez biegłego sądowego w zakresie zarządzania nieruchomościami inż. M. J. opinia – k. 57-71).

Pozwany S. K. jest w posiadaniu zarówno nieruchomości rolnej położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), jak i części posadowionych na tejże nieruchomości zabudowań: znajdującego się w północno-wschodniej części budynku mieszkalnego pokoju o powierzchni (...) m² oraz murowanego budynku gospodarczego (tzw. letniej kuchni) – co najmniej od miesiąc stycznia 2008 r. (fakt niesporny).

S. K. wszedł w posiadanie opisanych w poprzednim akapicie nieruchomości i części zabudowań na podstawie zawartej w formie ustnej z powodem umowy najmu. Wynajmujący (powód) zobowiązał się bowiem oddać najemcy (pozwanemu) do używania sporną działkę i część posadowionych na niej zabudowań przez czas nieoznaczony, a najemca (pozwany) zobowiązał się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, oznaczony w świadczeniach polegających na pomocy w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Ekwiwalentem pieniężnym tych świadczeń jest kwota 100,00 zł, należna powodowi od pozwanego w przedziałach miesięcznych.

Posiadanie przez pozwanego spornej działki było niczym nieskrępowane i sprowadzało się do urządzenia i prowadzenia plantacji truskawek, drzewek wiśni i krzaków malin (fakt niesporny; dowód: uzasadnienie decyzji Burmistrza D.z dnia 7 maja 2014 r. o numerze Ob. (...)– k. 42-46). Z kolei posiadanie przez S. K. znajdującego się w północno-wschodniej części budynku mieszkalnego pokoju o powierzchni (...) m² sprowadzało się do korzystania z tegoż w okresie od wiosny do jesieni i sporadycznego przebywania w nim w porze zimowej; w owym pokoju znajdują się: segment, butla gazowa, wersalka i krzesła, komoda. W piwnicy tzw. letniej kuchni pozwany przechowuje wersalkę, segment kuchenny i rower (dowód: uzasadnienie decyzji Burmistrza D.z dnia 7 maja 2014 r. o numerze Ob. (...) – k. 42-46).

Mimo posiadania spornej działki i części posadowionych na niej zabudowań najemca (pozwany) nie płacił przez cały okres najmu wynajmującemu (powodowi) umówionego czynszu – ani w pieniądzu, ani w oznaczonych wyżej świadczeniach.

S. K. jest zameldowany na pobyt stały pod adresem: K., ul. (...), od dnia 15 stycznia 2008 r. (dowód: zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały – k. 37).

Pismem z dnia 14 maja 2013 r., doręczonym skutecznie pozwanemu, powód wezwał S. K. do opuszczenia spornego lokalu w terminie do dnia 31 maja 2013 r. (fakt niesporny; dowód: pismo powoda z dnia 14 maja 2013 r., skierowane do pozwanego – k. 36); tym samym wypowiedział pozwanemu najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Po wypowiedzeniu przez powoda pozwanemu najmu strony procesu prowadziły nieskuteczne rokowania co do zwarcia kolejnej umowy najmu (dowód: wymienione przez strony procesu pisma – k. 4 i 5).

Po wypowiedzeniu przez powoda pozwanemu najmu ten pierwszy podjął próbę wymeldowania S. K. z pobytu stałego z lokalu Nr (...), położonego w K. przy ul. (...). Decyzją z dnia 7 maja 2014 r. o numerze Ob. (...) Burmistrz D. odmówił jednak wymeldowania pozwanego z pobytu stałego pod tym adresem (dowód: decyzja Burmistrza D.z dnia 7 maja 2014 r. o numerze Ob. (...) – k. 42-46).

Pozwany został z dniem 3 grudnia 2015 r. uznany z osobą bezrobotną (dowód: decyzja Zastępcy Dyrektora Powiatowego Urzędu Pracy w S. z dnia 3 grudnia 2015 r. – k. 38; zaświadczenie wydane w dniu 7 grudnia 2015 r. przez Starostę (...) – k. 35).

Należny powodowi od pozwanego czynsz z tytułu najmu pomieszczeń położonych w budynku mieszkalnym i gospodarczym w okresie od miesiąca stycznia 2008 r. do miesiąca maja 2013 r. oraz wynagrodzenie należne powodowi od pozwanego – będącego z całą pewnością od miesiąca czerwca 2013 r. posiadaczem samoistnym w złej wierze –

za bezumowne korzystanie z tych rzeczy w okresie od miesiąca czerwca 2013 r. do miesiąca sierpnia 2015 r. mieści się w żądaniu zgłoszonym w pozwie (dowód: sporządzona w formie pisemnej przez biegłego sądowego w zakresie zarządzania nieruchomościami inż. M. J. opinia – k. 57-71).

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu skierowane przez powoda M. K. (1) w stosunku do pozwanego S. K. wydania rzeczy – nieruchomości rolnej położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) – jest zasadne, a to z następujących przyczyn.

Przepis z art. 222 § 1 k.c. stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Unormowane w § 1 art. 222 k.c. roszczenia windykacyjne pozostaje – podobnie jak i unormowane w § 2 art. 222 k.c. roszczenie negatoryjne – w ścisłym związku z uregulowaniem treści własności w art. 140 k.c. – prawo własności jest bowiem skuteczne erga omnes (przeciwko wszystkim), co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkraczania w sferę cudzej własności, a w razie wkroczenia przez nieuprawnionego w sferę cudzej własności właścicielowi służą roszczenia określone w ustawie.

Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Stąd też roszczenie windykacyjne określane jest czasami jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciwko „posiadającemu niewłaścicielowi”; owo określenie oddaje znakomicie istotę tego roszczenia i wskazuje, że – w zasadzie – legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 r., II CSK 174/10, LEX nr 621141).

Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego są więc:

- 1) po pierwsze: status właściciela,
- 2) po drugie: fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą,
- 3) po trzecie wreszcie: fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

Legitymowanym czynnie w procesie wszczętym w trybie ochrony petytoryjnej jest zatem przede wszystkim właściciel, który występując z roszczeniem windykacyjnym musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności (vide: art. 6 k.c.). Co do nieruchomości, to takimi dowodami są przede wszystkim dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce [przy czym w określonych sytuacjach udowodnienie przysługiwania prawa własności może nastąpić tylko na podstawie wskazanych w ustawie dokumentów (szerzej o tym St. Rudnicki w: „Komentarz do kodeksu cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe.”, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996, s. 256 i nast. – tam też powołane orzecznictwo, w szczególności orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1993 r., II CRN 46/93, niepublikowane)].

W szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, odpowiednie orzeczenia sądowe lub administracyjne, odpisy umów notarialnych o przeniesienie własności oraz wyciągi z tabel likwidacyjnych. Dokumentami takimi są również wyrysy z map ewidencyjnych i inne dowody przechowywane w składnicach geodezyjnych organów ewidencji gruntów i budynków (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1957 r., I CO 39/56, OSN IV/58, poz. 91).

Legitymowaną biernie w procesie windykacyjnym jest natomiast osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej.

Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu, zamieszczoną przez ustawodawcę w art. 6 k.c., okoliczność, że określony podmiot (pozwany) włada rzeczą bez podstawy prawnej, musi być wykazana przez windykującego właściciela – ustalenia co do władania nieruchomością przez stronę pozwaną mają bowiem znaczenie pierwszorzędne i to na powódzie spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, niepublikowanym).

Zdaniem Sądu powód wykazał w niniejszym procesie dostatecznie, iż jest właścicielem nieruchomości rolnej położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) – dla której to nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Według wskazania art. 222 § 1 in fine k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

We wskazanym fragmencie przepisu art. 222 § 1 k.c. przyjęto konstrukcję „zarzutu hamującego”, przysługującego pozwanemu przez czas uprawnionego władania rzeczą.

Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać:

- 1) ze stosunku prawnorzeczowego (np. użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokali),
- 2) ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie),
- 3) ze stosunku prawnorodzinny (wykonywany przez rodziców zarząd majątkiem dziecka),
- 4) z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania.

Niezależnie od zarzutu hamującego, pozwany w procesie windykacyjnym może korzystać z innych, rozmaitych środków obrony. Przykładowo, może zgłosić zarzut braku legitymacji czynnej powoda twierdząc, że powód nie jest właścicielem spornej rzeczy. Jeżeli zaś powód nie udowodni swego prawa własności, następuje oddalenie powództwa, chociażby pozwany nie był uprawniony do władania rzeczą.

Pozwany może również bronić się zarzutem własności, twierdząc, że to jemu właśnie przysługuje prawo własności spornej rzeczy. Jest on zresztą w sytuacji o tyle wygodnej, że przemawia za nim domniemanie własności [domniemywa się bowiem, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) oraz że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.)].

Może też wreszcie pozwany zgłaszać zarzut braku swej legitymacji biernej, zaprzeczając, że włada sporną rzeczą.

Jak już wyżej Sąd sygnalizował, ciężar udowodnienia faktu, że sporna rzecz (lub jej część) znajduje się we władaniu pozwanego (pозwanych), obciąża powoda.

W ocenie Sądu powód z tego obowiązku wywiązał się należycie, co dało Sądowi asumpt do ustalenia, iż M. K. (1) przysługuje – jako właścicielowi nieruchomości będącej przedmiotem sporu – przeciwko S. K. roszczenie windykacyjne. Przeprowadzone przez Sąd postępowanie dowodowe pozwoliło bowiem na poczynienie ustaleń, że w dacie zamknięcia rozprawy pozwany władał sporną nieruchomością, częścią posadowionego na niej budynku mieszkalnego i posadowionym na niej murowanym budynkiem gospodarczym.

S. K. w procesie windykacyjnym nie zgłosił zarzutu, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, wynikające ze stosunku prawnorzeczowego lub obligacyjnego.

Pozwany przyznał w ramach wstępnego wyjaśnienia stanowisk stron odpowiedzi na pozew, że nie przysługuje mu żadne uprawnienie do dalszego władania zarówno samą sporną nieruchomością, jak i częścią posadowionego na niej

budynku mieszkalnego i posadowionym na niej murowanym budynkiem gospodarczym – co można wnosić zarówno z przytoczonej wówczas argumentacji, uzasadniającej prezentowane przez niego stanowisko co do przedmiotu sporu, jak też i z oparcia żądania oddalenia powództwa, jak się wydaje, o zasady współżycia społecznego.

Podnoszone przez S. K. przyczyny, dla których nie może on opuścić spornego domu mieszkalnego, a tym samym i działki, na której ów dom jest posadowiony – brak innego lokalu mieszkalnego i brak środków pieniężnych na wynajem innego lokalu – są ambiwalentne z punktu widzenia regulacji z art. 222 § 1 k.c.

Pozwany nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu, który dawałby podstawę do twierdzenia, że przysługuje mu tytuł prawnorzeczowy lub uprawnienie o charakterze obligacyjnym do korzystania ze spornej nieruchomości (w tym i do części posadowionych na niej zabudowań), zaś z ustaleń Sądu wynika, że powód wypowiedział w przeszłości pozwanemu najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Treść księgi wieczystej o numerze (...), wedle stanu z dnia 15 marca 2016 r., pozwoliła Sądowi na ustalenie stanu prawnego (właściciela) nieruchomości rolnej położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...).

Na podstawie informacji dotyczącej księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S., dostępnej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Sąd ustalił, że M. K. (1) jest wyłącznym właścicielem spornej nieruchomości.

Prawo własności jest naczelnym prawem rzeczowym. Jest to najszerszej chronione prawo podmiotowe w polskim porządku prawnym. Prawo własności, czyli uprawnienie do posiadania, korzystania z rzeczy i rozporządzania rzeczą, stanowi treść przysługującego właścicielowi prawa podmiotowego, pod warunkiem zgodności z zasadami współżycia społecznego (w granicach określonych przez zasady współżycia społecznego). Ponadto zaś obowiązuje reguła, że właściciel nie może czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Powód M. K. (1) jako właściciel nieruchomości może korzystać z swego prawa w każdy prawnie dopuszczalny sposób (por. przywołany już wyżej art. 209 k.c.). Jego uprawnienie wynika z posiadania tytułu prawnego do nieruchomości rolnej położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...). Owym tytułem jest umowa darowizny, zawarta w dniu 25 czerwca 1993 r. z matką M. K. (2) i braćmi A. K. i K. K. .

Reasumując, skoro to powód dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położoną w K. przy ul. (...), stwierdzającym uzyskanie przez niego prawa własności, tym samym powództwo windykacyjne z art. 222 § 1 k.c. wytoczone przez M. K. (1) – osobę, której przysługuje tytuł prawny do objętego żądaniem pozwu nieruchomości – winno w całości podlegać uwzględnieniu.

Rozstrzygnięcie zamieszczone przez Sąd w punkcie I sentencji wyroku nie może przy tym zostać uznane, w opinii Sądu, za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W niniejszej sprawie powodowi przysługuje bez wątplenia uprawnienie do domagania się wydania nieruchomości przez pozwanego. Działanie skierowane do realizacji tego uprawnienia może być także uznane za wykonywanie prawa ze względu na brak sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Prawo własności jest najszerszym i najpełniejszym prawem podmiotowym ze wszystkich praw rzeczowych. Spośród wielu uprawnień związanych z prawem własności właścicielowi przysługuje przede wszystkim uprawnienie do

korzystania z rzeczy i uprawnienie do rozporządzania rzeczą. Powód w chwili obecnej nie może tych uprawnień realizować.

Brak akceptacji na korzystanie z rzeczy przez osobę, która nie dysponuje do niej tytułem prawnym, i wyrażenie chęci skorzystania z prawa o najbardziej bezwzględny charakter nie może być w zasadzie zakwalifikowane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Domniemanie przemawia bowiem za tym, że ten, kto korzysta z tego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może to domniemanie obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85, OSNC 1986/10/161; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 263/13, LEX nr 1335608).

Nie może też wreszcie powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten, kto sam je narusza – jak pozwany w sprawie niniejszej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., I CSK 632/12, LEX nr 1353432).

Zasadne jest też kolejne zgłoszone przez powoda do niniejszego procesu żądanie.

Poza żądaniem windykacyjnym M. K. (1) zgłosił do tegoż postępowania żądanie zasądzenie od pozwanego na jego rzecz powoda kwoty (...)200,00 zł – a to z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego ze wskazanego gruntu w okresie od miesiąca stycznia 2008 r. do miesiąca sierpnia 2015 r. (w wysokości po 100,00 zł miesięcznie).

Podstawę prawną tego żądania mogą stanowić przepisy zamieszczone przez ustawodawcę w art. 224 i 225 k.c.

Realizacja roszczenia windykacyjnego przywraca zgodny z prawem stan wyłącznego posiadania i korzystania z rzeczy przez jej właściciela. Jednakże stan polegający na bezprawnym władaniu cudzą rzeczą rodzi dodatkowy problem wzajemnych rozliczeń właściciela i posiadacza rzeczy. Majątkowy interes właściciela wymaga uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy, w tym pobieranie jej pożytków. Nie można też wykluczyć odpowiedzialności odszkodowawczej za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy. Z drugiej strony uwzględnienie interesu posiadacza wymaga rozliczenia stron z tytułu dokonanych nakładów na cudzą rzecz; wówczas podstawę prawną roszczenia zgłoszonego w tym zakresie przez posiadacza stanowić może przepis z art. 226 k.c.

Ustawodawca reguluje we wskazanych w poprzednim akapicie przepisach problematykę rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy jedynie w razie „bezumownego posiadania” cudzej rzeczy [tak: T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym. *Rei vindicatio – actio negatoria*, Warszawa 1969, s. 176; E. Skowrońska - Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 530; S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga – własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1999, s. 311].

Ścisłej rzecz ujmując – jak słusznie wskazuje E. Gniewek (w:) Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001, komentarz do art. 224 kodeksu cywilnego – szczególna, odrębna regulacja prawna dotyczy posiadania funkcjonującego bez istniejącego stosunku prawnego (niekoniecznie umownego) łączącego właściciela i posiadacza rzeczy; w razie istnienia łączącego strony stosunku prawnego, stanowiącego podstawę posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie stron następuje według reżimu prawnego nawiązanego stosunku; w okresie trwania tego stosunku bezpodstawne byłoby dochodzenie głównego roszczenia windykacyjnego.

Tak więc ustalone przez ustawodawcę zasady rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem mają charakter norm *iuris dispositivi* (norm dyspozytywnych); strony mogą zatem odmiennie uregulować w trybie umownym (choćby w trybie ugody) wzajemne rozliczenia, chociaż nawet wcześniejsze władanie cudzą rzeczą stanowiło „bezumowne posiadanie” („bezumowne użytkowanie”).

Jak wyżej Sąd ustalił, nieruchomości rolne położona w K. przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), była wcześniej przedmiotem najmu – wykonywanego na podstawie zawartej przez strony procesu w

miesiącu styczniu 2008 r. w formie ustnej umowy najmu, Wynajmujący (powód) zobowiązał się bowiem wówczas oddać najemcy (pozwanemu) do używania sporną działkę i część posadowionych na niej zabudowań przez czas oznaczony, a najemca (pozwany) zobowiązał się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, oznaczony w świadczeniach polegających na pomocy w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Ekwiwalentem pieniężnym tych świadczeń jest kwota 100,00 zł, należna powodowi od pozwanego w przedziałach miesięcznych.

Do takiej oceny łączącego strony procesu od miesiąca stycznia 2008 r. do miesiąca maja 2013 r. stosunku prawnego uprawniają zasady doświadczenia życiowego, prezentowane przez pozwanego w ramach wstępnego wyjaśnienia stanowisk stron twierdzenia co do odpłatności świadczenia powoda, łączące strony procesu pokrewieństwo (powód i pozwany są rodzonymi braćmi), brak po stronie pozwanego prawa podmiotowego do spornej nieruchomości (pozwany nie był stroną umowy darowizny, zawartej w dniu 25 czerwca 1993 r. przez powoda z matką M. K. (2) i braćmi A. K. i K. K.) i wreszcie podejmowane przez powoda i pozwanego w miesiącu grudniu 2013 r. próby reaktywowania stosunku najmu.

Tak więc – zdaniem Sądu – strony niniejszego procesu, korzystając z zasady swobody umów wyrażonej w art. 353¹ k.c., ułożyły w miesiącu styczniu 2008 r. swój stosunek zobowiązaniowy w ten sposób, iż wynajmujący (powód) zobowiązał się oddać najemcy (pozwanemu) do używania sporną działkę i część posadowionych na niej zabudowań przez czas nieoznaczony, a najemca (pozwany) zobowiązał się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, oznaczony w świadczeniach polegających na pomocy w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Ekwiwalentem pieniężnym tych świadczeń jest kwota 100,00 zł, należna powodowi od pozwanego w przedziałach miesięcznych.

Okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności okoliczności wskazane w poprzednim akapicie, powodują, zdaniem Sądu, powstaniem po stronie Sądu powinności p rzycięcie innej podstawy rozstrzygnięcia niż wskazana przez powoda. Taki sposób procedowania nie stanowi, w ocenie Sądu, wyjścia poza granice żądania, wynikające z art. 321 § 1 k.p.c., a to z tej przyczyny, iż w procesie cywilnym w sposób niekwestionowany działa zasada da mihi factum, dabo tibi ius (daj mi fakt, a powiem ci, jakie zastosować prawo; por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 115/01, Lex nr 407051; Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2008 r., II CSK 613/07, Lex nr 420867; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2008 r., II CSK 449/07, Lex nr 442515).

Art. 659 k.c. w § 1 stanowi, iż przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju (art. 659 § 2 k.c.).

Ponieważ Sąd ustalił, że ekwiwalentem pieniężnym świadczeń należnych powodowi od pozwanego z tytułu najmu przedmiotu sporu jest kwota 100,00 zł, należna powodowi od pozwanego w przedziałach miesięcznych, i kwota ta mieści się w kwocie 105,00 zł jako kwocie będącej najbardziej prawdopodobnym czynszem rynkowym, należnym li tylko z tytułu najmu pomieszczeń w budynku mieszkalnym i gospodarczym, posadowionych na nieruchomości rolnej położonej w K.przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) (zob. ustalenia i wnioski przedstawione przez biegłego sądowego w zakresie zarządzania nieruchomościami inż. M. J. w sporządzonej w formie pisemnej opinii), przeto Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda tytułem czynszu należnego za okres od miesiąca stycznia 2008 r. do miesiąca maja 2013 r. kwotę 6.500,00 zł (65 miesięcy x 10,00 zł = 6.500,00 zł).

Sąd ustalił też, iż pismem z dnia 14 maja 2013 r., doręczonym skutecznie pozwanemu, powód wezwał S. K. do opuszczenia spornego lokalu w terminie do dnia 31 maja 2013 r.; tym samym, zdaniem Sądu, powód wypowiedział pozwanemu najem bez zachowania terminów wypowiedzenia; od miesiąca czerwca 2013 r. pozwany nie legitymuje się zatem tytułem prawnym do zajmowanej dotychczas nieruchomości.

Podstawę prawną żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowią, co już Sąd wskazał, przepisy art. 224 k.c. i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Stosownie do art. 224 § 1 k.c. 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. Według art. 224 § 2 k.c. 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. Zgodnie z art. 225 k.c. 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. Natomiast art. 230 k.c. stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Przepis art. 224 i nast. k.c. mają zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajdzie się w posiadaniu innej osoby. Przepisy te nie uchybiają odmiennemu uregulowaniu rozliczeń przez zainteresowanych i tym samym nie mają zastosowania wtedy, gdy do korzystania z rzeczy przez inną osobę aniżeli właściciel dochodzi na podstawie porozumienia tej osoby z właścicielem. W takim wypadku o rozliczeniach decyduje treść umowy: bądź wyraźna, bądź dająca się z całokształtu okoliczności towarzyszących zawarciu umowy ustalić w drodze jej wykładni (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 1974 r., III CRN 287/74, LEX nr 7621; zob. nadto: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, LEX nr 51567, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, LEX nr 494013).

Z zestawienia przytoczonych wyżej przepisów wynika, że roszczenie właściciela o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z należącej do niego rzeczy jest uzależnione od tego, czy posiadacz jest w dobrej, czy też w złej wierze.

W dobrej wierze jest posiadacz zależny, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w takim zakresie, w jakim nią włada, w złej natomiast – posiadacz, który wie, że nie przysługuje mu takie prawo lub też przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że go nie ma. Jednocześnie w ocenie Sądu podzielić należało wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Krakowie – w wyroku z dnia 16 grudnia 2014 r., I ACa 1332/14, LEX 1621126 – stanowisko, iż w przypadku roszczeń uzupełniających z art. 224-225 k.c. „dobrą wiarę wyłącza także ujawnienie okoliczności, które u przeciętnego obserwatora stosunków społecznych powinny wzbudzić poważne wątpliwości co do tego, czy przysługuje mu nadal prawo do korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie i na dotychczasowej podstawie prawnej”. Istotnie dobrej lub złej wiary należy zatem badać w odniesieniu do całego okresu bezumownego korzystania z nieruchomości, nie zaś tylko w czasie objęcia nieruchomości w posiadanie. Z brzmienia art. 224 i 225 k.c. wynika bowiem, iż w zakresie roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości możliwe jest przekształcenie się dobrej wiary w złą wiarę. Mając zaś na uwadze, iż dochodzenie roszczeń uzupełniających przez właściciela nie jest uzależnione od uprzedniego wszczęcia sprawy o wydanie nieruchomości, brak jest podstaw do uznania, iż do takiej reorientacji dobrej wiary posiadacza mogło dojść wyłącznie w wyniku wytoczenia powództwa windykacyjnego. Odmienna interpretacja stanowiłaby przy tym nieuzasadnioną, nadmierną preferencję posiadacza kosztem praw właścicielskich innego podmiotu.

Kardynalne znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności dochodzonego w niniejszym postępowaniu roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości miało zatem ustalenie zarówno dobrej lub złej wiary po stronie S. K., jak i ustalenie momentu, od którego ewentualnie przypisać można było pozwanemu złą wiarę.

Kodeks cywilny w art. 7 ustanawia domniemanie istnienia dobrej wiary, co oznacza, że przypisanie pozwanemu złej wiary wymagało jej wykazania w niniejszym postępowaniu przez przeciwnika procesowego.

W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała skutecznie w niniejszej sprawie, by S. K. należało przypisać złą wiarę już w chwili objęcia w posiadanie zależne przedmiotowej nieruchomości (tj. w miesiącu styczniu 2008 r.; o czym wyżej).

Oceniając istnienie po stronie pozwanego przymiotu dobrej lub złej wiary w pierwszej kolejności wskazać należy, iż pozwany stał się posiadaczem w złej wierze z chwilą uzyskania wiadomości o wypowiedzeniu mu przez powoda najmu, a zatem w miesiącu maju 2013 r. Wobec powyższego Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości było usprawiedliwione co do zasady jedynie w zakresie obejmującym okres od miesiąca czerwca 2013 r. do miesiąca sierpnia 2015 r.

Wobec zasadności powództwa co do zasady, w zakresie roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego w okresie czerwca 2013 r. do miesiąca sierpnia 2015 r. z przedmiotu sporu, koniecznym było rozstrzygnięcie kwestii wysokości wynagrodzenia, jakie pozwany winien zapłacić na rzecz R. L..

Dokonując ustaleń w tym zakresie Sąd podzielił pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r. (II CR 208/75, LEX nr 7707), iż właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (zob. nadto: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 lutego 2015 r., I ACa 917/14, LEX nr 1661157, w którym to wyroku ów Sąd wskazał, iż „Wynagrodzenie należne właścicielowi ustala się w takiej wysokości, w jakiej, w danych okolicznościach, właściciel mógłby uzyskać gdyby daną rzecz wynajął lub wydzierżawił czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. O wysokości wynagrodzenia decydują więc stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju oraz czas wykonywania posiadania.”).

W pisemnej opinii sporządzonej dla celów niniejszego procesu biegły sądowy z zakresu zarządzania nieruchomościami inż. M. J. ustalił, iż czynsz rynkowy z tytułu odpłatnego używania li tylko pomieszczeń w budynku mieszkalnym i gospodarczym, posadowionych na nieruchomości rolnej położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), można wyrazić kwotą 105,00 zł.

Zdaniem Sądu w powyższej opinii biegły w sposób fachowy, profesjonalny, rzetelny i przekonujący zaprezentował ustalenia niezbędne do orzekania o przedmiocie niniejszego postępowania; prezentowane przez niego sposoby dojścia do zamieszczonych w opinii ustaleń i wniosków nie budzą żadnych zastrzeżeń Sądu co do zgodności tych procesów z zasadnymi logiki (logicznego rozumowania), źródeł poznania i doświadczenia życiowego, jak również pod względem fachowości i rzetelności. Wskazać jednocześnie należy, iż również żadna ze stron niniejszego postępowania nie zgłaszała zastrzeżeń do przedmiotowej opinii, co dodatkowo przemawia za uznaniem tej opinii za wiarygodny materiał dowodowy.

Mając więc na uwadze, iż rynkowa wartość czynszu z tytułu odpłatnego używania pomieszczeń w budynku mieszkalnym i gospodarczym, posadowionych na spornej nieruchomości, zarówno w roku 2013, jak i w latach 2014 i 2015 wynosiła 105,00 zł miesięcznie, Sąd ustalił, iż należne powodowi jednorazowe wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z powyższej nieruchomości i części posadowionych na niej zabudowań w okresie od miesiąca czerwca 2013 r. do miesiąca sierpnia 2015 r., a więc łącznie przez 17 miesięcy, wynieść powinno 1.785,00 zł (17 miesięcy x 105,00 zł = 1.785,00 zł). Z uwagi jednak na wymagania art. 321 § 1 k.p.c. Sąd zasądził z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.700,00 zł.

Orzekając o odsetkach Sąd miał na uwadze, iż stosownie do treści art. 481 § 1 k.c. w przypadku, gdy 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 zaś stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Termin spełnienia

świadczenia w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa art. 455 k.c., który wiąże ten termin z wezwaniem dłużnika do jego wykonania.

W sprawie poddanej pod osąd Sądu przez M. K. (1) za wezwanie do uiszczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, wobec wcześniejszej bierności strony powodowej w tym zakresie, uznać należało doręczenie pozwanemu odpisu pozwu inicjującego postępowanie w niniejszej sprawie – co nastąpiło w dniu 17 listopada 2015 r. (k. 34).

Dlatego też Sąd zasądził od pozwanego S. K. na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 9.200,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu pozwu, tj. od dnia 18 listopada 2015 roku – z uwzględnieniem zmiany charakteru i stopy odsetek ustawowych od dnia 1 stycznia 2016 r.

Wskazać też należy, że S. K. może być w okolicznościach niniejszej sprawy traktowany jako lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014, poz. 150 z późn. zm.).

Wedle tej regulacji za lokatora uważa się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Sąd orzekł jednak o braku po stronie pozwanego S. K. uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż utracił on w przeszłości tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (zob. art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego).

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o wywiedzioną z art. 98 § 1 k.p.c. zasadę ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu.

Pozwany ów proces przegrał w całości, a zatem winien zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Takie żądanie strona powodowa zamieściła już w pozwie.

Na owe koszty złożyła się jedynie uiszczona przez tę stronę opłata stosunkowa od pozwu w łącznej kwocie 710,00 zł – którą Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda w punkcie IV sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie zamieszczone przez Sąd w punkcie V sentencji wyroku jest natomiast uzasadnione regulacją z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 z późn. zm.).

Art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w ust. 1 stanowi, iż kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Skarb Państwa skredytował tymczasowo wydatki związane z niniejszym procesem do kwoty 1.940,79 zł i to pozwany, jako przegrywający proces całości, został nimi obciążony przez Sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji – właśnie w punkcie V sentencji wyroku._