

**Sygn. akt I C 424/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2015 roku

**Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Małgorzata Hajduczenia**

**Protokolant: Magdalena Kalata**

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2015 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko A. K., B. K. i K. K.

o zapłatę

I. Oddala powództwo.

II. Nakazuje pobrać od powoda E. K. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w B.) kwotę 18 zł (osiemnaście złotych) tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie.

III. Odstępuje od obciążania powoda E. K. pozostałą częścią nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie.

IV. Zasądza od powoda E. K. na rzecz pozwanych A. K., K. K. i B. K. solidarnie kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 424/15**

## UZASADNIENIE

Powód E. K., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych A. K., B. K. i K. K. kwot po 1500 złotych miesięcznie za okres od stycznia 2013 roku do dnia 4 maja 2015 roku z ustawowymi odsetkami do czasu zapłaty oraz kwot po 1500 złotych miesięcznie począwszy od 5 maja 2015 roku do czasu zamieszkiwania przez pozwanych w części domu posadowionego na części nieruchomości położonej w Ż. oznaczonej numerem geodezyjnym (...) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z w/w nieruchomości z ustawowymi odsetkami do czasu zapłaty. (k. 77v-78). Domagał się także zasądzenia od pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając żądanie pozwu powoływał się na umowę przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 13 marca 1986 roku Rep. A Nr (...) wskazując, że pozwani bezpodstawnie zamieszkują w domu posadowionym na części jego działki numer (...) położonej w Ż. i nie płacą mu za korzystanie z przedmiotowego mieszkania, w tym kotłowni w podpiwniczeniu, łazienki na parterze, pokoi na piętrze, łazienki na piętrze, korytarza na piętrze, pokoju na poddaszu i pozostałej części poddasza łącznie 124,45 m<sup>2</sup>.

Pozwani A. K., B. K. i K. K. domagali się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Argumentowali, że pomiędzy tymi samymi stronami i o tą samą podstawę sporu toczyło się już postępowanie przed Sądem Rejonowym w B. w sprawie (...), które zostało prawomocnie

zakończone oddaleniem powództwa, a zatem nastąpiła powaga rzecz osądzonej. Podnosili także, że w sprawach (...) i (...) prowadzonych przed Sądem Rejonowym w B., sądy orzekły, że granica części domu zajmowanej przez A. K. w odległości 3,20 m od ściany działowej, znajduje się na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) należącej do powoda, ale taki stan powstał wskutek błędnego wytyczenia granic nieruchomości przez geodetę podczas podziału nieruchomości siedliskowej. Podkreślali także, że wypis z rejestru gruntów jednoznacznie dowodzi, że działka nr (...) zabudowana, o powierzchni 1800 m<sup>(2)</sup>, jest własnością A. K., zaś zaświadczenie z Urzędu Gminy D. z dnia 3 grudnia 2002 roku świadczy o tym, że dom mieszkalny pod nr (...) położony jest na działce (...) we wsi Ż.. Także pismo z Urzędu Gminy D. z dnia 29 listopada 2011 roku stwierdza, że utrzymuje w mocy nadanie nr (...) budynkowi mieszkalnemu stojącemu na działce nr (...) we wsi Ż. oraz nadanie nr (...) budynkowi mieszkalnemu posadowionemu na działce nr (...) położonej w Ż.. Pozwani podnosili także powództwo jest niezasadne w świetle zasad współzycia społecznego oraz kwestionowali wysokość kwoty dochodzonej pozwem.

### **Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:**

Bezsporne jest, że pozwany A. K. jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi Ż. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), natomiast powód E. K. jest właścicielem sąsiadującej działki o numerze geodezyjnym (...). Własność powyższych nieruchomości nabyli oni od swoich rodziców na mocy umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 13 marca 1986 roku (akt notarialny k. 4-5v). Gospodarstwo rolne rodziców powoda i pozwanego zostało podzielone i fizycznie wyodrębnione działki przekazane zostały na rzecz synów A. i E. K.. Dla nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w B.Zamiejscowy X Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. księga wieczysta nr (...) ( k. 31 akt (...)), natomiast dla nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) – księga wieczysta Kw Nr (...) ( k. 6-9 akt). Na działkach o numerach geodezyjnym (...) znajduje się dom mieszkalny typu bliźniak, do którego prowadzą dwa odrębne wejścia. Jego dwie połowy stanowią odrębne lokale mieszkalne, w których zamieszkują strony.

Poza sporem pozostaje także, że Sąd Rejonowy w B.w dniu 31 sierpnia 2004 roku w sprawie o sygn. Akt (...) dokonał rozgraniczenia działek o numerach geodezyjnych (...) i ustalił, że granica przebiega zgodnie z linią przebiegającą pomiędzy punktami oznaczonymi numerami 103, 106, 110, 104, 105 i 107, zaznaczoną na szkicu biegnącego z zakresu geodezji D. S. z k. 189 kolorem czarnym (k.247 akt (...)). Sąd dokonał rozgraniczenia przy uwzględnieniu stanu prawnego granic nieruchomości, który to stan prawny był odmienny od stanu posiadania poszczególnych działek przez A. i E. K., co było w sprawie okolicznością bezsporną.

Pierwotnie do 2004 roku strony respektowały granicę, która faktycznie przebiegała wzdłuż wspólnej ściany działowej budynku mieszkalnego, od 1986 roku do 2004 roku na przedłużeniu tejże linii posadowione było również ogrodzenie oddzielające obie posesje. Po dokonaniu rozgraniczenia nieruchomości okazało się, że granica obu działek przebiega nie wzdłuż linii ściany działowej a częściowo pod budynkiem mieszkalnym zamieszkałym przez A. K.. Część domu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych oraz grunt przyległy do tej części domu o powierzchni 0,0111 ha jest własnością powoda.

Po dokonaniu rozgraniczenia nieruchomości przez Sąd, pomiędzy powodem a pozwanym dochodziło do wielu sporów na tle prawa własności poszczególnych działek oraz ich posiadania.

W sprawie o sygn. akt (...) E. K. wystąpił przeciwko A. K. i członkom jego rodziny o wydanie części działki o numerze geodezyjnym (...) stanowiącym jego własność oraz o zasądzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Sąd Rejonowy w B.wyrokiem z dnia 27 listopada 2006 roku oddalił powództwo w całości, uznając że jest ono sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Z analizy uzasadnienia przedmiotowego orzeczenia wynika, że żądanie powoda obejmujące wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczyło okresu od 1 lipca 1999 roku do dnia opuszczenia lokalu. (akta sprawy (...) -k. 217, k.223-236 ).

Przed przejściem do merytorycznej oceny zgłoszonego żądania odnieść się należy do zarzutu powagi rzecz osądzonej zgłoszonego przez stronę pozwaną.

Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże 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. Istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się w tym, że także inne sądy, inne organy państwowe, a w przypadkach przewidzianych w ustawie również inne osoby muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądu charakteryzuje się m.in. tym, że jest ona ściśle związana z powagą rzeczy osądzonej (art. 366 kpc) i występuje w nowej sprawie pomiędzy tymi samymi stronami, choć przedmiot obu spraw jest inny.

W nowej sprawie nie może być wówczas zastosowany negatywny (procesowy) skutek powagi rzeczy osądzonej polegający na niedopuszczalności ponownego rozstrzygnięcia tej samej sprawy. Występuje natomiast skutek pozytywny (materialny) rzeczy osądzonej przejawiający się w tym, że rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu (rzecz osądzona) stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku, a więc ostatecznym rezultacie procesu uwzględniającym stan rzeczy na datę zamknięcia rozprawy (por. wyr. SN z 20.9.2011 r., I BU 2/11, Legalis).

I chociaż powagą rzeczy osądzonej objęta jest w zasadzie jedynie sentencja wyroku, a nie jego uzasadnienie, to jednocześnie w orzecznictwie zwraca się uwagę, że powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 marca 2002 roku, sygn. II CKN 1415/00, LEX nr 53284). W szczególności, powagą rzeczy osądzonej mogą być objęte ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują one sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego. Chodzi jednak tylko o elementy uzasadnienia dotyczące rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób stanowczy, autorytarny o żądaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 roku, sygn. V CK 528/03, LEX nr 188496).

W realiach niniejszej sprawy zarzut powagi rzeczy osądzonej okazał się chybiony. Wprawdzie istnieje tożsamość stron postępowania w tej sprawie i w sprawie (...) oraz tożsamość okoliczności faktycznych i podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, jednakże żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powoda obejmuje inny okres, niż ten, który był przedmiotem oceny sądu orzekającego w sprawie (...). Powyższe wykluczało możliwość odrzucenia pozwu.

Zgodnie z brzmieniem art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest między innymi zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 15.04.2004r. (IV CK 273/03 niepubl.) i podobnie w wyroku z dnia 30.03.2004r. (II CK 102/03 niepubl.), roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługiwać może właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Na podstawie przepisów o roszczeniach wyrównawczych pozbawiony władztwa nad rzeczą właściciel, niekoniecznie korzystający z roszczenia windykacyjnego, może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, za jej zużycie lub pogorszenie, zwrotu pożytków, których posiadacz nie zużył albo wartości tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.), zwrotu wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki, odszkodowania za utratę rzeczy (art. 225 k.c.). Skutki wystąpienia z takimi żądaniami pozostają w zależności od czynnika subiektywnego, to jest od dobrej lub złej wiary posiadacza (tak wyrok Sądu Najwyższego z 29.06.2005r. III CK 669/04).

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego (art. 224 § 2 kc i art. 225 kc) lub zależnego (art. 230 kc) należy do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne, czyli roszczenie właściciela o wydanie rzeczy. Jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne pozostaje ono z nim w ścisłym związku. Związek ten wyraża się tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne (warunek konieczny, ale nie wystarczający). Roszczenie o wynagrodzenie

za korzystanie z rzeczy może więc przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 kc.

W realiach niniejszej sprawy istotne znacznie ma ustalenie, jaki charakter powinno mieć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w tym w szczególności, jak powinna być określana jego wysokość, gdyż przepisy o ochronie własności nie określają wysokości w/w wynagrodzenia.

Przy określaniu kryteriów, według których należy ustalać tego rodzaju wynagrodzenie, trzeba podzielić głoszone w literaturze prawniczej i orzecznictwie stanowisko, że o wysokości tego rodzaju wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decyduje tu obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju.

Wynagrodzenie określone w wysokości równej czynszowi należnemu za dany lokal według stawek wolnorynkowych może w poszczególnych sytuacjach stanowić nadmierne obciążenie dla zobowiązanego. Kwestię tę miał na uwadze Sąd Najwyższy w wyroku wydanym w sprawie sygn. akt III CRN 122/78, wskazując, że wynagrodzenie takie należy określić przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy, w tym również sytuacji osobistej i majątkowej każdej ze stron.

W konkluzji wskazać należy, że na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (tak SN w wyroku z dnia 7 kwietnia 2000 roku, sygn. akt IV CKN 5/00, LEX nr 52680).

Zdaniem Sądu powództwo niniejszej sprawie winno ulec oddaleniu.

Jakkolwiek powód jako właściciel nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), na której posadowiony jest dom mieszkalny zajmowany przez pozwanych bez tytułu prawnego co do zasady był uprawniony do zgłoszenia roszczeń uzupełniających, jednakże nie sprostął on ciężarowi dowodowemu w zakresie wysokości dochodzonego żądania.

W myśl art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Jeżeli chodzi o rozkład ciężaru dowodu, to powód powinien udowodnić fakty pozytywne, które stanowią podstawę jego powództwa tj. okoliczności prawo tworzące, a pozwany, jeżeli faktów tych nie przyznaje, ma obowiązek udowodnienia okoliczności niweczących prawo powoda.

W niniejszej sprawie powód twierdząc, że należne mu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości winno wynosić po 1500 złotych miesięcznie za cały okres objęty sporem winien był okoliczność tę udowodnić, a więc wykazać, że w miejscowych warunkach wynajmując część nieruchomości zajmowanej przez pozwanych uzyskałaby właśnie taką kwotę.

Powód E. K. nie przedstawił jakichkolwiek dowodów umożliwiających Sądowi dokonanie weryfikacji jego twierdzeń pod kątem prawidłowości przyjętych wyliczeń, zaś samo subiektywne przekonanie o słuszności swoich racji, w kontekście kategorycznego stanowiska strony pozwanej, kwestionującego wysokość ustalonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie może być wystarczającą podstawą uwagaldnieniu powództwa.

Na marginesie podnieść należy, że Sąd nie uznał za uzasadniony zarzut pozwanych nadużycia przez powoda prawa podmiotowego Przepis dotyczący nadużycia prawa podmiotowego może być stosowany jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach, ponieważ jest wyjątkiem od zasady, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Objęte art. 5 k.c. zasady współżycia społecznego pozostają w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy, występujących tak po stronie powoda, jak i pozwanych i w takim ujęciu wyznaczają

podstawy, granice oraz kierunek jej rozstrzygnięcia, w wyjątkowych sytuacjach, które ten przepis przewiduje (wyrok SN z dnia 11 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 438/12, LEX nr 1341662).

Dla odmowy udzielenia stronie uprawnionej ochrony jej prawa podmiotowego nie wystarczy porównanie wagi interesów stron, ale koniecznym jest stwierdzenie, że udzielenie takiej ochrony narusza konkretnie sprecyzowane zasady współżycia społecznego, a przez to dochodzenie tego prawa stanowi jego nadużycie. Tymczasem pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika uchylili się od wskazania jakim zasadom współżycia społecznego uchybił powód i nie wyjaśnili także w sposób dostateczny powodów dla których należy usankcjonować naruszenie przez nich cudzych praw.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 224 § 2 kc i art. 225 kc orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu należnych stronie pozwanej Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu bazując na podstawie art. 98 kpc w z §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. (DZ. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.). Sąd odstąpił także od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi w sprawie na podstawie art. 102 kpc uwzględniając jego sytuację materialną i osobistą.

***SSR Małgorzata Hajduczenia***