

Sygn. akt I C 104/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23.01.2015 r

Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący Krzysztof Kozłowski

Protokolant Beata Łapińska

po rozpoznaniu w dniu 23.01.2015 roku w Wysokiem Mazowieckiem

sprawy z powództwa G. T.

przeciwko P. T. (1)

o zapłatę

I. Powództwo oddała.

II. Zasądza od powoda G. T. na rzecz pozwanego P. T. (1) kwotę 3617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 104/15

## UZASADNIENIE

G. T. wniósł o zasądzenie od P. T. (1) kwoty 60000,00 zł z ustawowymi odsetkami oraz zasądzenia kosztów procesu. Uzasadniając żądanie powód twierdził, że jest właścicielem nieruchomości, którą w 2000 r., objął w posiadanie pozwany wraz z posadowionym na niej budynkiem. Pozwany dokonał nakładów w tym budynku i domagał się zwrotu ich wartości w sprawie I C 106/08 tutejszego sądu uzyskując wyrok zasądający przy ustaleniu, że był posiadaczem w złej wierze. Powód domaga się więc wynagrodzenia należnego właścicielowi od posiadacza w złej wierze, a wartość tego odszkodowania określa na kwotę 500,00 zł miesięcznie, co za okres dziesięciu lat wstecz daje kwotę żądaną pozwem.

Pozwany nie uznał powództwa. Wnosząc o jego oddalenie twierdził, że nie korzysta z przedmiotowej nieruchomości gdyż na stałe zamieszkuje w Belgii, gdzie pracuje, a jego dzieci uczęszczają do szkoły. W Polsce bywa sporadycznie, głównie w okresie wakacyjnym i wtedy odwiedza rodzinę. Od czasu odmowy przeniesienia na jego rzecz własności działki ze zmodernizowanym domem klucze oddał ojcu i utracił posiadanie budynku, a na wezwanie powoda w 2013 roku usunął z tego budynku swoje ruchomości.

Sąd ustalił co następuje:

Działka o numerze ewidencyjnym (...) położona w obrębie C. ma powierzchnię 1,05 ha. Są na niej wzniesione budowle w postaci dwóch domów mieszkalnych i budynku gospodarczego. Dla tej działki tutejszy sąd prowadzi księgę wieczystą (...) w której ujawnione jest prawo własności na rzecz G. T. syna S. i B.. Własność tej nieruchomości powód nabył w wyniku umowy o dożywocie zawartej ze S. i B. małżonkami T. z dnia 23.12.1998 roku.

Około roku 2000, gdy pozwany zawarł związek małżeński ojciec zaproponował, aby wyremontował stary dom zamieszkał tam, a powód - jako właściciel nieruchomości wyraził na to zgodę. W oparciu o powyższe ustalenia pozwany

wraz z małżonką remontowali stary murowany budynek mieszkalny na działce numer (...), korzystając równocześnie z możliwości mieszkania tam.

Budynek ten wykonany jest w technologii tradycyjnej. Dach o konstrukcji drewnianej, jętkowej, nieocieplany, pokryty eternitem. Nie posiada izolacji przeciwwilgociowej fundamentu (lub jest ona uszkodzona), elewacja z tynku cementowo wapiennego w znacznym stopniu zużyta. Powód wykonał w tym budynku szereg prac remontowo-budowlanych. Objęły one wykonanie: ścianek działowych z pustaka, szamba i przyłącza kanalizacyjnego, instalacji elektrycznej w całym budynku, ułożenie kabla elektrycznego zasilającego dom, posadzek betonowych wylewanych z izolacją, izolację termiczną ścian styropianem, panele ściennie i sufitowe, ułożenie terakoty i glazury, parkietu z paneli, okna drewnianego, trojga drzwi wewnętrznych i drzwi antywłamaniowych wejściowych, malowania części ścian i sufitów, montaż brodzika, umywalki i sedesu oraz zasilacza wody. Prace modernizacyjne w budynku rozpoczęły się przed 2000 rokiem, wkrótce po nabyciu własności nieruchomości przez powoda i trwały około 7-9 następnych lat. Odbływały się w okresie pobytów wakacyjnych pozwanego i jego rodziny w Polsce. Powód akceptował fakt prowadzenia modernizacji tego budynku, w tym czasie bracia G. i P. T. (2) żyli w zgodzie, odwiedzali się wzajemnie. W 2008 roku ich relacje uległy pogorszeniu, powstał między nimi konflikt w wyniku którego P. T. (1) wystąpił na drogę sądową o zwrot poniesionych nakładów.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28.08.2012 r., wydanym w sprawie I C 106/08 tutejszego nastąpiło uwzględnienie powództwa P. T. (1) i zasądzenie na jego rzecz od G. T. z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość powoda kwoty 40863,00 zł.

Klucze do tego domu posiadał i nadal posiada ojciec stron, przez co zarówno powód jak i pozwany stale mają możliwość ich uzyskania, a więc obaj posiadają dostęp do budynku. Oddanie kluczy ojcu stron nastąpiło gdy wbrew wcześniejszym nieformalnym ustaleniom powód odmówił przeniesienia na pozwanego własności części działki siedliskowej na której posadowiony jest dom, wyremontowany przez pozwanego. Od tej pory pozwany P. T. (1) przebywał w przedmiotowym budynku sporadycznie, jedynie w okresie pobytu wakacyjnego w kraju. Na żądanie powoda G. T. pozwany zabrał w 2013 roku wszystkie swoje ruchomości z przedmiotowego budynku i przeniósł w inne miejsce.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o wyjaśnienia informacyjne powoda jako nie zaprzeczone przez stronę pozwaną (k 25), zeznania świadka S. T. (k 43v-44), dokumenty złożone przez strony, a nadto akta sprawy I C 106/08 tutejszego sądu.

Sąd zważył co następuje:

Stosownie do art. 336 kodeksu cywilnego posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Z art. 336 k.c. wynika, że posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą. W rozumieniu tego przepisu, na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Pierwszy z nich oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. Drugi element zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta manifestowana wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo. Zamiar władania rzeczą "dla siebie" pozwala odróżnić posiadanie od dzierżenia (art. 338 k.c.). Pomimo że posiadanie nie jest prawem podmiotowym, a jedynie, według dominującego poglądu, stanem faktycznym, kodeks cywilny wiąże z nim szereg skutków prawnych. W szczególności posiadanie pozostaje pod ochroną prawną na wypadek jego naruszenia. Niektóre ze skutków prawnych posiadania zależą od jego zakwalifikowania jako posiadania w dobrej lub w złej wierze.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji dobrej wiary. Pojęcie to ma charakter klauzuli generalnej. Istotą i funkcją klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia w ocenie stanu faktycznego różnych okoliczności faktycznych, które w oderwaniu od konkretnej sprawy nie mogą być oceniane tak samo raz na zawsze według schematu o walorze bezwzględny.

Nieostrość pojęcia dobrej i złej wiary sprawia, iż było ono i jest nadal przedmiotem szczególnego zainteresowania judykatury.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowały się w okresie powojennym dwa poglądy, a mianowicie tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo oraz tzw. zliberalizowany, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności niczyjego prawa nie narusza. Ostateczne stanowisko co do pojęcia dobrej wiary w rozumieniu przepisów o nabyciu własności nieruchomości w drodze zasiedzenia zajęli SN w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 06.12.1991 r., II CZP 108/91 (OSNCP 4/92, poz. 48), której nadał moc zasady prawnej o brzmieniu: „osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze”. W świetle powyższego kryterium posiadanie P. T. (1) należy zakwalifikować jako posiadanie w złej wierze. Miał on pełną świadomość tego, iż nieruchomość na której znajduje się remontowany budynek nie jest jego, a stanowi własność powoda.

Artykuł 225 k.c. normuje sytuację samoistnego posiadacza w złej wierze, czyli takiego, który, jak w sprawie niniejszej, wie o tym, że nie jest właścicielem rzeczy. Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze wobec właściciela są takie jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego (art. 224 § 2 k.c.); zobowiązany jest więc uiścić wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy oraz zwrócić pobrane pożytki, których nie zużył, jak również wartość tych, które zużył.

Tak więc w warunkach określonych normą art. 224 § 2 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy.

W sprawie niniejszej bezspornym jest fakt posiadania przez pozwanego przedmiotowego budynku wraz z gruntem, który go otaczał w czasie, gdy miała miejsce przebudowa starego budynku przez pozwanego. Wynagrodzenie, którego dochodzi powód od swojego brata P. jako posiadacza w złej wierze części swojej nieruchomości, nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czyszc taki byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju.

W sprawie niniejszej należy mieć jednak na uwadze specyfikę posiadania przedmiotowego budynku przez pozwanego. Nie było to bowiem zwykle korzystanie służące pożytkowi lub wygodzie posiadacza, za jakie powinien byłby zapłacić w stosunkach umownych, ale posiadanie połączone z pracami remontowo-budowlanymi prowadzonymi w zajmowanym budynku w trakcie wakacyjnego w nim pobytu. Przebywanie pozwanego i jego rodziny w remontowanym budynku zbliżone było więc do zasad na jakich posiadają lokale ekipy remontowo-budowlane, które - co chyba oczywiste - nie są zobligowane do zapłaty wynagrodzenia za pobyt w remontowanym lokalu. Gdy tylko powód wycofał swoją, wyrażoną wcześniej nieformalnie zgodę, na przeniesienie na pozwanego własności nieruchomości z remontowanym budynkiem pozwany zaprzestał prac remontowych i pobytu tam, a w końcu na pierwsze żądanie powoda zabrał swoje ruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności należy przyjąć, że specyfika posiadania budynku przez pozwanego nie prowadziła do powstania roszczenia o zapłatę wynagrodzenia. Gdyby nawet przyjąć, że pozwany

odnosił jednak jakiegokolwiek korzyści właściwe posiadaczowi, który winien płacić właścicielowi wynagrodzenie, to w realiach sprawy niniejszej znaleźć powinien zastosowanie art. 5 kodeksu cywilnego.

Według art. 5 kodeksu cywilnego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. „Z. współzycia społecznego” w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej przyczyny w świetle art. 5 k.c., na podstawie zasad współzycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego wypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (orzeczenie SN z dnia 28 listopada 1967 r., I PR 415/67, OSP 1968, z. 10, poz. 210). Przenosząc powyższe rozumowanie na grunt niniejszej sprawy podkreślić należy nie tylko specyfikę posiadania, o czym wyżej powiedziano, ale też fakt powiązań rodzinnych stron zarówno jako rodzeństwa jak też w relacji do rodziców i problemu opieki nad nimi.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

O kosztach rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca proces powinna zwrócić stronie wygrywającej poniesione koszty procesu.