

Sygn. akt *I ACa 697/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Mariola Głowacka

Sędziowie: Mikołaj Tomaszewski (spr.)

Maciej Rozpędowski

Protokolant: Sekretarz sądowy Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. L.**

przeciwko **J. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 października 2018 r. sygn. akt XII C 2450/15

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie I w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę obniża do 251.567,80(dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem 80/100) złotych z ustawowymi odsetkami od 14 grudnia 2015r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddala;**

b) **w punkcie III w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda 14.781 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

2. w pozostałym zakresie apelację oddala;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2.430 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

4. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa(Sąd Okręgowy w Poznaniu) 2.863 złotych tytułem części opłaty od apelacji, od której pozwany był zwolniony.

Mikołaj Tomaszewski Mariola Głowacka Maciej Rozpędowski

--	--	--

UZASADNIENIE

Powód Z. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. W. kwoty 475.000,- zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa w niniejszej sprawie do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów przedmiotowego procesu według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów tego procesu, w tym kosztu jego zastępstwa procesowego - według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 9 października 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

I. Zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 308.816,42,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddalił.

III. Koszty postępowania rozdzielił proporcjonalnie między stronami obciążając nimi w 3/10 częściach powoda i w 7/10 częściach pozwanego i w związku z tym:

a. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 16.625,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez niego opłaty sądowej; kwotę 1.256,28,-zł z tytułu zwrotu części wydatków poniesionych przez niego na przeprowadzony w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego oraz kwotę 5.040,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa;

b. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.160,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że 29 grudnia 1998 roku strony kupiły w udziałach po 1/2 nieruchomość położoną w miejscowości S., gmina M. - składającą się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,35 ha oraz z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 5,65 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Była ona zabudowana budynkiem mieszkalno-gospodarczym, drewnianym pawilonem, murowanym budynkiem gospodarczym i kuchnią polową wymagających przeprowadzenia w nich prac remontowych i aranżacji wyposażenia pod kątem planowanej przez nich działalności w zakresie agroturystyki.

31 marca 1999 roku zawarli oni umowę, na mocy której pozwany zobowiązał się ją prowadzić przez 3 lata do powyższej daty; zobowiązał się także do przeprowadzenia prac remontowo- modernizacyjnych znajdującego się tam budynku mieszkalnego oraz pawilonu dla gości przy udziale podwykonawcy, a sam miał przejąć obowiązki nadzoru inwestycyjnego. Jednocześnie w umowie tej postanowili, że z chwilą osiągnięcia zysków - po odliczeniu nakładów i kosztów - każdy z nich otrzyma po 25% z tego tytułu. Powód z kolei zapewniał na potrzeby wyposażenia tych pomieszczeń używane przedmioty wyposażenia wewnątrz, które pozyskiwał na terenie w Niemiec. W 2001 roku pozwany poinformował powoda, że pozyskał do współpracy kontrahenta niemieckiego zainteresowanego wynajęciem tego obiektu w ramach realizacji projektu dotyczącego opieki nad dziećmi i młodzieżą - powód wyraził na to zgodę i upoważnił pozwanego do jego wynajęcia. W związku z tym w dniu 29 marca 2001 roku pozwany zawarł umowę współpracy z (...) (...) G.- (...); ponosił on wszelkie koszty związane z obsługą tego kontraktu oraz koszty utrzymania spornej nieruchomości; przekazywał on rzecz powoda kwoty uzyskane z tytułu samodzielnego korzystania z niej przez niego; łącznie w okresie od 29 kwietnia 2001 roku do 4 kwietnia 2003 roku przekazał mu z tego tytułu kwotę 139.177,- zł. Po tej dacie nie uiszczal on już na jego rzecz powoda jakichkolwiek kwot z tytułu samodzielnego korzystania z niej. C.. umowa z kontrahentem niemieckim została rozwiązana w dniu 30 czerwca 2002 roku.

W 2004 roku w nieruchomości tej wybuchł pożar; spłonął posadowiony na niej pawilon; odszkodowanie z tym związane w wysokości 330.000,- zł pobrał pozwany. W dalszym ciągu zamierzał on sam prowadzić powyższą działalność i dlatego zaproponował powodowi, że odkupi jego udziały w jej współwłasności – w tym celu w dniu 29 czerwca 2004 roku zawarli oni umowę ich sprzedaży. Jej przedmiotem był udział wynoszący 1/2 części we własności działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz udział wynoszący 1/3 części we współwłasności działki o numerze ewidencyjnym (...) położonych w miejscowości S., w gminie M. - pod warunkiem, że ówczesna Agencja (...) nie wykonana przysługującego Skarbowi Państwa prawa jej pierwokupu. Strony ustaliły cenę jej sprzedaży na kwotę 500.000,- zł, a pozwany uiszczył na rzecz powoda kwotę 285.000,- zł tytułem jej części. Agencja (...) nie skorzystała z cytowanego prawa; powód, więc, wyznaczył pozwanemu termin do zawarcia umowy przeniesienia własności, jednak nie przystąpił on do niej. W zaistniałej sytuacji zawiadomieniem z dnia 15 listopada 2005 roku powód odstąpił od niej zatrzymując uiszczony przez pozwanego zadatek w w/w wysokości; wezwał go także do jej zwrotu oraz poinformował go o naliczaniu czynszu za wyłączne korzystanie z niej przez niego. W piśmie z dnia 16 maja 2011 roku powód oświadczył pozwanemu, że nie będzie ponosił kosztów remontów ponoszonych przez niego oraz, że będzie domagał się od niego rozliczenia za korzystanie z niej.

W dniu 22 maja 2012 roku powód darował swojej małżonce świadkowi M. L. udział równy 1/4 jej własności obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...) oraz równy 1/3 jej własności obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym. W tym samym dniu sprzedał on Ł. T. udział równy 1/4 jej własności obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...) oraz równy 1/3 jej własności obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...).

Obecnie pozwany prowadzi w spornej nieruchomości gospodarstwo agroturystyczne, w ramach której wynajmuje pokoje.

Wyżej opisane działki położone są na terenie P. i w zmianie do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy M. są oznaczone jako tereny zabudowy letniskowej; usytuowane są na obszarze (...)– J. P. i D. O. i(...) J. O..

-Działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 3.500 m² jest zabudowana:

*budynkiem mieszkalnym z 1931 roku, w którym znajduje się łącznie 11 miejsc noclegowych o powierzchni użytkowej 170,89 m² (parter) i 109,33 m² (poddasze),

*budynkiem gospodarczym z 1931 roku o powierzchni użytkowej 121,63m²,

*kuchnią polową z zadaszeniem z 1980 roku o powierzchni 54,15 m²,

*suszarnią grzybów i drewnitnią o powierzchni 31 m².

-Działka numerze (...) o powierzchni 4.468 m² stanowi grunt rolny niezabudowany.

Możliwe do uzyskania wynagrodzenie z wynajmu powyższych działek w okresie od 29 czerwca 2004 roku do 22 maja 2012 roku wyniosło:

-w odniesieniu do działki o ewidencyjnym numerze (...) - 554.441,61,- zł

-w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym (...) - 47.393,44,- zł.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie w części.

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził od pozwanego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez niego z całej nieruchomości stron w okresie od 29 czerwca 2004 roku do 22 maja 2012 roku.

Zgodnie z treścią normy z art. 206 k.c.każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli....; pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. (art. 207 k.c.). Zauważyć należy, że w normie z art. 206 k.c. zostało wyodrębnione uprawnienie współwłaściciela do współposiadania i współkorzystania z rzeczy; inne uprawnienia współwłaściciela obejmujące prawo do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy zostały objęte hipotezą art. 207 k.c., który jednocześnie stanowi podstawę rozliczeń z tego tytułu pomiędzy nimi. Do naruszenia normy z art. 206 k.c. dochodzi, więc, wówczas, gdy którykolwiek z nich zostaje pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Ponieważ z treści tego przepisu nie wynika ani roszczenie o dopuszczenie do współposiadania, ani roszczenia uzupełniające obejmujące wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w sposób wyłączający jej współposiadanie w judykaturze Sądu Najwyższego uznaje się, że w razie jego naruszenia do ochrony współwłaścicieli w stosunkach wewnętrznych mają zastosowanie środki służące ochronie własności w stosunkach zewnętrznych. Słusznie, bowiem przyjmuje się, że współwłasność jest postacią własności i dlatego środki służące ochronie własności mogą być stosowane przez współwłaścicieli do ich ochrony wobec bezprawnych zachowań innych współwłaścicieli. Dał temu wyraz Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 marca 2008 roku (III CZP 3/08, OSNC 2013, nr 9, poz. 103) opowiadając się za stosowaniem w tych przypadkach zarówno roszczenia windykacyjnego z art. 222 par. 1 k.c., jak i roszczeń uzupełniających określonych w normach z art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c.

Jednocześnie w orzecznictwie podnosi się, że do naruszenia uprawnień z art. 206 k.c. nie dochodzi nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo, gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu; ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania uprawnienia do współposiadania rzeczy na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 roku (III CZP 3/08, OSNC 2013, nr 9, poz. 103). Postępowanie przedmiotowe nie wykazało, aby którakolwiek z powyższych okoliczności miała miejsce w niniejszej sprawie.

Zgodnie z normą z 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....Jednakże 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....(art. 224 par. 2 k.c.). Z kolei stosownie do normy 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...

W doktrynie przyjmuje się, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy odpowiada kwocie, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Zatem wynagrodzenie to obejmuje wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby odpłatnie, na podstawie odpowiedniego stosunku prawnego oddał rzecz do odpłatnego korzystania innemu podmiotowi i zasadniczo chodzi tu o stosowanie średniej stawki rynkowej. Podkreśla się też, że obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy istnieje niezależnie od tego czy posiadacz w sposób efektywny z rzeczy korzystał i odniósł z tego korzyść, a także od tego czy właściciel sam nie korzystając z rzeczy poniósł z tego tytułu uszczerbek majątkowy, a o jego wysokości decydują stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju oraz czas wykonywania posiadania.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należało zauważyć, że w okresie od 29 czerwca 2004 roku do 22 maja 2012 roku pozwany bezspornie korzystał z całej nieruchomości stron, z wyłączeniem powoda;

postępowanie niniejsze nie wykazało także, aby rozliczył się on z nim z tego tytułu.

Nie znalazło w szczególności poparcia w zgromadzonym w przebiegu tego procesu materiale dowodowym jego twierdzenie, jakoby korzystał on w wyłączny sposób z nieruchomości w oparciu o umowę z 1999 roku – została ona, bowiem, zawarta na 3 lata od daty jej zawarcia; zatem nie mógł on wywodzić z niej upoważnienia do wyłącznego korzystania z niej wspornym czasie. Tym samym roszczenie powoda co do zasady okazało się zasadne.

Co do wysokości powództwo okazało się zasadne do kwoty 308.816,42,- zł. Jak wynikało z niekwestionowanej opinii sporządzonej w tej sprawie przez w/w biegłego sadowego wynikało, że możliwe do uzyskania wynagrodzenie z wynajmu powyższych działek w okresie od 29 czerwca 2004 roku do 22 maja 2012 roku wyniosło w odniesieniu do działki o ewidencyjnym numerze (...) - 554.441,61,- zł, zaś w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym (...) - 47.393,44,- zł.

Biorąc pod uwagę, że powodowi przysługiwało wówczas prawo własności pierwszej z wymienionych w udziale równym 1/2 oraz prawo własności drugiej z wymienionych w udziale równym 2/3, to przysługiwało mu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie proporcjonalnie do posiadanych przez niego udziałów wynoszące 308.816,42,- zł.

O odsetkach orzeczono w oparciu o normy z art. 481 par. 1 k.p.c w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od 14 grudnia 2015 roku.

Z uwagi na to, że powód nie wykazał, aby przysługujące mu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania było wyższe, aniżeli wynika to z treści cyt. opinii, powództwo podlegało oddaleniu w pozostałej części.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany, który podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia w oparciu o przepisy art. 229 kc i 118 kc, a z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia, skarżący zarzucił naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 kpc oraz sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, a także naruszenie prawa materialnego w postaci art. 206 kc w zw. z art. 6 kc.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Nadto apelujący wnioskowali o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z umowy darowizny z 22.05.2012r. na okoliczność wydania nieruchomości przez powoda M. L., a co za tym idzie władania przez powoda sporną nieruchomością, umowy sprzedaży z 22.05.2012r. na okoliczność wydania nieruchomości przez powoda Ł. T., a co za tym idzie władania przez powoda sporną nieruchomością, postanowienia i decyzji (...) na okoliczność władania przez powoda i jego następców prawnych sporną nieruchomością.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je jako własne.

Nie budzą też wątpliwości rozważania prawne zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, a częściowe uwzględnienie apelacji

jest konsekwencją uwzględnienia w części podniesionego dopiero w środku odwoławczym zarzutu przedawnienia roszczenia.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 206 kc w zw. z art. 6 kc polegający na przyjęciu, że powód wykazał w toku postępowania, że pozwany władał nieruchomością samodzielnie z wyłączeniem powoda oraz uniemożliwił powodowi współposiadanie nieruchomości wspólnej i korzystanie z niej.

Należy mieć na uwadze, że przepis art. 6 k.c. dotyczy jedynie negatywnych skutków związanych, w myśl przepisów prawa cywilnego, z nieudowodnieniem przez stronę faktów, z których wywodzi ona skutki prawne (aspekt materialnoprawny rozkładu ciężaru dowodu).

Poza jego dyspozycją pozostaje natomiast aspekt procesowy, w tym m.in. kwestia, czy strona wywiązała się z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi określone skutki prawne.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 §1 kpc mający zdaniem apelującego przejawiać się w naruszeniu zasady doświadczenia życiowego, a polegającą na błędnym uznaniu, że powód wzywał pozwanego do wydania mu nieruchomości, podczas gdy z analizy zebranego w sprawie materiału, w szczególności pism powoda z dnia 16 maja 2011r., i 15 listopada 2005r., co do których powód nie przedstawił jakichkolwiek dowodów doręczenia lub choćby nadania do pozwanego, nie sposób uznać, aby powód kiedykolwiek wzywał pozwanego do wydania nieruchomości, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, albowiem doprowadziło do błędnego uznania, że pozwany władał nieruchomością z wyłączeniem powoda.

Nietrafny jest również zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału polegającą na przyjęciu, iż powód pozbawiony władztwa nad rzeczą wzywał pozwanego do wydania mu nieruchomości, podczas gdy z analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności pisma powoda z dnia 16 maja 2011r. oraz pisma z dnia 15.11.2005r. nie sposób uznać, iż powód wzywał pozwanego do wydania mu nieruchomości po dniu 29 czerwca 2004r.

Oczywiście nieprawdziwe jest twierdzenie apelacji jakoby do pisma powoda z 15 listopada 2005r., wzywającego pozwanego do zwrotu nieruchomości, nie został dołączony odpis dowodu nadania do pozwanego w sytuacji, gdy taki dowód znajduje się na k. 39v.

Twierdzenie apelacji jakoby wyłączne korzystanie przez pozwanego z całej nieruchomości wspólnej, po tym gdy nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność udziałów, odbywało się na mocy ustnej umowy stron, stanowi niedopuszczalny sposób kwestionowania ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego poprzez prezentację własnej wersji stanu faktycznego.

Między stronami toczyły się procesy związane ze stosunkiem współwłasności i tym bardziej nie zasługują na uwzględnienie gołosłowne twierdzenia apelacji, jakoby powód godził się na to, że pozwany będzie nieodpłatnie korzystał z całej nieruchomości wspólnej.

Zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. w spr. IV CK 387/04), a do tego sprowadzają się wywody środka odwoławczego.

Nie zachodzi zarzucane w środku odwoławczym naruszenie art. 233 § 1 kpc mające polegać na ustaleniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wyłącznie w oparciu o opinię biegłego sporządzoną na potrzeby postępowania w niniejszej sprawie, a pominięciu materiału dowodowego w postaci dokumentu opinii biegłego sporządzonej na potrzeby postępowania w sprawie I Ns 169/15.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy ustalił wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości wspólnej z naruszeniem art. 206 kc na podstawie opinii biegłego R. B..

Pełnomocnik pozwanego, mimo wezwania przez Sąd Okręgowy do złożenia ewentualnych zarzutów pod adresem tej opinii, nie uczynił tego, a w wystąpieniu końcowym użył stwierdzenia, że „ciężko mu się do niej ustosunkować” i

powołał się jedynie na fakt, że w dołączonej do akt opinii wydanej w sprawie I Ns 169/15 ustalono czynsz na niższą kwotę.

Tymczasem stosownie do poglądów judykatury opinia biegłego wydana w innej sprawie ma jedynie walor dokumentu prywatnego. Dokument taki nie stanowi natomiast dowodu w zakresie wiadomości specjalnych, których stwierdzeniu służy dowód z opinii biegłego (art. 278 k.p.c.). Strona może wprawdzie domagać się dopuszczenia dowodu z takiej ekspertyzy jako dokumentu prywatnego, jednak dowód taki może służyć wykazaniu jedynie tego, że osoba, która podpisała się pod ekspertyzą, złożyła oświadczenie zawarte w jej treści (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2019 r., II CSK 352/18).

Nieuzasadnione jest powoływanie się przez pozwanego na okoliczność, że biegły sądowy nie uwzględnił faktu, że (...) Inspektorat (...) w N. decyzją z 4.04.2016r. nakazał pozwanemu rozbiórkę rozbudowanej części budynku mieszkalnego i wyliczył wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości z uwzględnieniem wykorzystania tej części.

W apelacji wyraźnie podkreśla się, że wskazana część nieruchomości w związku ze wskazaną wyżej decyzją i postanowieniem (...) pełni obecnie funkcję nieużytkową”.

Należy natomiast mieć na uwadze, że z postanowieniem tegoż organu wstrzymano użytkowanie rozbudowanej części budynku dopiero w dniu 10.09.2014r. (k. 660), a biegły R. B. ustalał wysokość wynagrodzenia za okres wcześniejszy tj. od 2004r do 2012r., kiedy jeszcze użytkowanie wskazanej części budynku nie było wstrzymane.

Brak jest zatem podstaw do kwestionowania dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodu z opinii biegłego.

Oczywiście chybiony jest zarzut przedawnienia dochodzonego pozvem roszczenia na zasadzie art. 229 kc.

Skarżący uważa, że skoro powód wniósł pozew po upływie 3 lat od chwili, gdy przestał być współwłaścicielem przedmiotowych nieruchomości, to jego roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przedawniło się na mocy wskazanego ostatnio przepisu po upływie roku od tego zbycia.

Art. 229 § 1 kc stanowi, że roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przepis ten nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, w której współwłaściciel dochodzi od innego współwłaściciela wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej; dopuszczalność dochodzenia tego rodzaju roszczeń stwierdził Sąd Najwyższy w uchwałach: z 13 marca 2008 r. III CZP 3/08, z 19 marca 2013 r. (7) III CZP 88/12.

Ponadto zbycia przez współwłaściciela udziału innej osobie nie sposób utożsamiać ze zwrotem rzeczy w rozumieniu art. 229 kc.

Powód nie został bowiem przez fakt tego zbycia dopuszczony do współposiadania wspólnych nieruchomości.

Również powołany w środku odwoławczym fakt, że powodowi i osobom, którym zbył on posiadane udziały w nieruchomościach wspólnych doręczono powołane wyżej decyzję i postanowienie (...) w N. nie oznacza, że powód współposiadał przedmiotowe nieruchomości w istotnym dla sprawy okresie.

Pozwany nie może w niniejszym procesie powoływać się na fakt poczynienia nakładów na nieruchomość wspólną w sytuacji, gdy ewentualnego roszczenia z tego tytułu ani nie wykazał ani też nie zgłosił do potrącenia z należnością dochodzoną pozvem.

Odnosząc się do podniesionego przez apelującego zarzutu przedawnienia na zasadzie art. 118 kc należy zauważyć, że jest on zasadny, o ile dotyczy roszczeń za okres od 29 czerwca 2004r. do 13 grudnia 2005r.

Pozew został bowiem złożony w dniu 14.12.2015r.

Zgodnie z art. 118 kc w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia pozwu: jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, niebędące świadczeniem okresowym i obejmujące cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie i uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie obligacyjne, które może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego. Przedawnia się po upływie 10 lat (art. 118kc) od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i może być dochodzone przez właściciela przez cały 10-letni okres posiadania liczony wstecz od daty wytoczenia powództwa.

Zatem roszczenia za okres dłuższy niż 10 lat od chwili złożenia pozwu przedawniły się.

Okoliczność, że pozwany podniósł ten zarzut dopiero w środku odwoławczym nie ma znaczenia dla jego skuteczności, bowiem przedawnienie wskazanych roszczeń jest oczywiste i dla jego stwierdzenia nie trzeba było uzupełniać postępowania dowodowego; wynikało ono z faktów ustalonych przez Sąd Okręgowy.

W myśl art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Materiałem zebrany w rozumieniu tego przepisu są twierdzenia, wnioski i zarzuty stron oraz przeprowadzone dowody. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Jako sąd orzekający w sprawie co do jej meritum ma obowiązek samodzielnego zastosowania prawa materialnego. Ponieważ przedawnienie jest instytucją prawa materialnego, sąd drugiej instancji ma obowiązek rozważenia kwestii przedawnienia - w razie podniesienia zarzutu przedawnienia przez tego, przeciwko komu służy roszczenie (art. 117 § 2 k.c.).

Niezasadny okazał się zarzut powoda jakoby pozwany podnosząc zarzut przedawnienia roszczeń powoda korzystał ze swojego prawa podmiotowego z naruszeniem zasad współzycia społecznego.

Fakt, że pozwany wbrew woli powoda korzystał z całej nieruchomości wspólnej i się z tego tytułu z powodem nie rozliczał, stanowi uzasadnienie roszczeń powoda, który powinien wystąpić o ich zapłatę przed upływem terminu przedawnienia.

Stosownie do powyższych wskazań nie przedawniły się roszczenia powoda o wynagrodzenia za korzystanie z działki (...) za okres od 14 grudnia 2005r. do 22 maja 2012r. w wysokości (500zł za 2005r., 36.000zł za okres od 2006r. do 2011r. i 2.344,26 zł za 2012r. razem 38.594,26 zł k. 563) $X \frac{2}{3} = 25.729,50zł$ oraz wynagrodzenie za korzystanie w tym samym okresie z działki (...) (w wysokości 2.925zł za rok 2005 + 421.200zł za lata 2006-2011 + 27.551,61 zł za rok 2012r. razem 451,676,61 zł (k. 557) : 2 = 225.838,30 zł

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc i 386 § 1 kpc:

5. zmienił zaskarżony wyrok:

c) w punkcie I w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę obniżył do 251.567,80 złotych z ustawowymi odsetkami od 14 grudnia 2015r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

d) w punkcie III w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda 14.781 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

6. w pozostałym zakresie apelację oddalił;

7. zasądził od pozwanego na rzecz powoda 2.430 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

8. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa(Sąd Okręgowy w Poznaniu) 2.863 złotych tytułem części opłaty od apelacji, od której pozwany był zwolniony.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem Okręgowym opiera się na następujących przesłankach.

Powód ostatecznie wygrał w tym postępowaniu w połowie i poniósł koszty w wysokości 36.762,40zł (7.200 zł koszty zastępstwa, 5.812,40 zł koszty opinii, 23.750zł opłata od pozwu).Powód może zatem domagać się zwrotu kwoty 18.381 zł.

Pozwany poniósł koszty zastępstwa 7200zł z czego 1/2 wynosi 3.600zł

Różnica 18.381 zł – 3600zł wynosi 14.781 zł(art. 100 kpc pkt 1.b. wyroku Sądu Apelacyjnego).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 100 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc przy założeniu, że pozwany wygrał w tym postępowaniu w 4/5.

W punkcie 4 wyroku orzeczono na zasadzie art. 113 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazując pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa 2.863 złotych tytułem części opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwany – który wygrał w postępowaniu apelacyjnym co do kwoty 57.249 zł, od której opłata sądowa wynosi 2.863 złotych - był zwolniony.

Mikołaj Tomaszewski Mariola Głowacka Maciej Rozpędowski