

Sygnatura akt I C 775/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Gryfice, dnia 5 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wioletta Rachubińska-Wilk

Protokolant: Sekretarka Elwira Błońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 września 2016 roku w Gryficach

sprawy z powództwa A. K. (1)

przeciwko J. M., E. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. M. i E. M. solidarnie na rzecz powódki A. K. (1) kwotę 15.000,00 zł (piętnastu tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 02 lutego 2015 roku;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 917,00 zł (dziewięciuset siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Wioletta Rachubińska-Wilk

Sygn. akt I C 755/15

## UZASADNIENIE

Powódka A. K. (1) wniosła pozew przeciwko J. i E. małżonkom M. o zapłatę kwoty 15.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 02.02.2015r. W uzasadnieniu pozwu wyjaśniła, iż dochodzona kwota wynika z umowy pozasądowej, którą strony zawarły w związku z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży nieruchomości stanowiących działki nr (...) z dnia 12.10.2011r. W umowie sprzedaży strony uzgodniły, iż zapłata ceny nastąpi do dnia 31.03.2012r., lecz należna kwota została uregulowana dopiero dnia 01.10.2014r. W związku z powyższym, dnia 31.10.2014r. strony zawarły porozumienie, w którym pozwani zobowiązali się uregulować na rzecz powódki do dnia 01.02.2015r. kwotę 15.000,00 zł, której nie uregulowali.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23.02.2015r. Sąd Rejonowy w Gryficach uwzględnił powództwo w całości (I Nc 109/15).

Pozwani przyznali, iż zawarli porozumienie z dnia 31.10.2014r. i potwierdzili, że zobowiązali się do zapłaty kwoty 15.000,00 zł do dnia 01.02.2015r. Jednocześnie wniesli o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut potrącenia kwoty 23.908,00 zł, który wywodzili z tego, iż powódka bezumownie korzystała w okresie od października 2010 roku do października 2013 roku z nieruchomości stanowiących działki nr (...) oraz uwzględniając w kwocie potrącenia kwotę kosztów postępowania w sprawie zainicjowanej przed Sądem Rejonowym w Zgorzelcu pod sygn. akt I C 2623/14.

Powódka zaprzeczyła jakoby bezumownie korzystała z działek nr (...) i z ostrożności podniosła zarzut przedawnienia roszczeń, które pozwani wywodzili z bezumownego korzystania, uzasadniając, iż z oświadczenia pozwanego z dnia 18.08.2014r. wynika, iż najpóźniej jesienią 2013r. objął w posiadanie wymienione grunty, w związku z czym – mając na uwadze art. 229 § 1 kc – po upływie roku roszczenie uległo przedawnieniu, zatem w chwili wymagalności roszczenia

powódki wynikającego z porozumienia z dnia 31.10.2014r., tj. w dniu 02.02.2015r., ewentualne roszczenia pozwanego były przedawnione.

Pozwani wskazywali, iż termin roczny wynikający z art. 229 kc jest terminem do dochodzenia roszczeń, zaś samo roszczenie z tytułu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przedawnia się z upływem 10 lat, a nadto, iż pozwani weszli w posiadanie działek dopiero w 2015r., zatem ich roszczenia nie uległy przedawnieniu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

A. K. (1) była właścicielką nieruchomości rolnych stanowiących działki oznaczone m.in. numerami: (...) oraz (...) położonych w D., gmina B.. (...) te uprawiała do 2007r.

Powódka w 2007r. przeprowadziła się ze Z. do R. i od tego czasu w R. koncentruje się jej centrum życiowe, gdzie wraz z mężem mieszka i od 2008r. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu pokoi w okresie od maja do końca września. Posiada pensjonat obejmujący 70 miejsc. Do Z. powódka jeździ jedynie w odwiedziny do rodziców.

J. M. projektował siłownie wiatrowe. Proces ich powstania był długotrwały i powiązany z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Strony procesu umówiły się, że małżonkowie M. kupią od A. K. (1) dwie działki, a jeśli się okaże, że można przesunąć obszar, który ma być zajmowany przez elektrownie wiatrowe, to działki te zostaną odsprzedane powódce.

Przed sprzedażą działek A. K. (1) udzieliła J. M. pełnomocnictwa do rozporządzania tymi nieruchomościami. Część gruntów była uprawiana przez pana M., a część wdzierżawiona przez J. M.. Powódka wytyczyła z nieruchomości obszar o powierzchni 50 hektarów i wydzieliła cztery działki, którymi był zainteresowany J. M. w związku z planowaną inwestycją pod budowę elektrowni wiatrowych. Pozostała część nieruchomości zbyła panu M..

Działkę nr (...) A. K. (1) zbyła dnia 22.11.2010r. B. F., przy czym cenę uregulował J. M.. Pozwani jako pierwszą nabyli od powódki działkę nr (...). Działki nr (...) powódka sprzedała J. i E. małżonkom M. dnia 12.10.2011r. Działki sprzedane pozwany w 2011r. były przed sprzedażą wdzierżawione J. M.. Pozwany nabył działkę nr (...) od B. F. w wyniku zawarcia dnia 12.08.2013r. umowy zamiany. W § 5 umów sprzedaży zawarte było oświadczenie stron o wydaniu nieruchomości jeszcze przed zawarciem każdej z umów. A. K. (1) wydała działki przed zawarciem umów sprzedaży i nie korzystała z nich. Po zbyciu przez powódkę nieruchomości umówiono się, że dopóki na czterech działkach nie zostaną podjęte prace związane z inwestycją budowy siłowni wiatrowych, to pan M. może je również uprawiać.

Cena zakupu działek nr (...) została uregulowana przez małżonków M. dnia 01.10.2014r.

Dowody:

- umowa sprzedaży, k. 9-11, 38-39,
- umowa sprzedaży, k. 40-41,
- umowa zamiany, k. 42-43v,
- przelew, k. 12,
- informacja (...), k. 82,
- umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, k. 121,
- zeznania świadka A. K. (2), k. 132-133,
- przesłuchanie A. K. (1), k. 134-135,

- przesłuchanie J. M., k. 135-136.

Po sprzedaży działek małżonkom M., strony porozumiały się w kwestii dalszego korzystania z dopłat unijnych. Pozwany oświadczył, iż działki mogą być uprawiane i zasiewane, a powódka może pobierać dopłaty, bowiem pozwanemu nie są potrzebne. Treść porozumienia wynikała z faktu, iż J. M. nie regulował ceny nabycia działek. A. K. (1) pobierała dopłaty z działek numer (...). W 2013 roku do (...) wpłynęły wnioski o dopłaty powódki oraz J. M.. (...) wezwała obydwójga składających wnioski o wyjaśnienie sytuacji. J. M. w wyjaśnieniach do (...) oświadczył, iż osobiście użytkuje działki od jesieni 2013r. Złożenie wniosku przez pozwanego wynikało z omyłki pracownika J. M., który złożył przedmiotowy wniosek. Strony umówiły się, iż A. K. (1) wycofa wniosek, zaś pozwany przekaże powódce środki pieniężne uzyskane z dopłat. J. M. wywiązał się z porozumienia.

Dowody:

- wiadomości e-mail, k. 119,
- dowód wpłaty, k. 120,
- wezwanie do złożenia wyjaśnień, k. 127-127v,
- wyjaśnienia, k. 128,
- zeznania świadka A. K. (2), k. 132-133,
- przesłuchanie A. K. (1), k. 134-135,
- przesłuchanie J. M., k. 135-136.

J. M. nie uregulował w terminie ceny nabycia działek. Cena zakupu działek nr (...) została uregulowana przez małżonków M. dnia 01.10.2014r. Strony umowy sprzedaży doszły do porozumienia i dnia 31.10.2014r. zawarły ugodę pozasądową, w której J. i E. małżonkowie M. zobowiązali się zapłacić A. K. (1) do dnia 01.02.2015r. kwotę 15.000,00 zł w związku z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży z dnia 12.10.2011r.

Dowody:

- ugoda pozasądowa, k. 13-14,
- zeznania świadka A. K. (2), k. 132-133,
- przesłuchanie A. K. (1), k. 134-135,
- przesłuchanie J. M., k. 135-136.

J. M. zawarł dnia 17.11.2014r. z B. F. umowę przelewu wierzytelności, w której przedmiot czynności strony oznaczyły jako wierzytelność przysługującą B. F. względem A. K. (1) z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystania przez A. K. (1) z działki nr (...), położonej w D., w okresie od października 2010 r. do października 2013r.

Pełnomocnik J. M. sporządził pismo z dnia 10.12.2014r. zaadresowane do A. K. (1) i zawierające informację o zawarciu przez J. M. i B. F. umowy przelewu wierzytelności.

J. M. uregulował na rzecz A. K. (1) kwotę 32.496,00 zł dokonując potrącenia kwoty 27.504,00 zł.

J. M. uregulował w toku postępowania sądowego toczącego się pod sygn. akt I C 2623/14 przed Sądem Rejonowym w Zgorzelcu łącznie kwotę 3.596,00 zł, w tym 1.196,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.

Dowody:

- zawiadomienie, k. 27, 28,
- umowa przelewu wierzytelności, k. 29-30,
- pismo z dnia 30.12.2014r., k. 31,
- oświadczenie o potrąceniu, k. 32-34,
- dowód wpłaty, k. 35,
- przelew, k. 36,
- paragon, k. 37.

Działki numer(...) były uprawiane przez pana M.. Obecnie pozwany na tych działkach prowadzi działalność rolniczą od czasu zakończenia żniw w 2014r., kiedy to po zbiorach plonów zakomunikował panu M., iż od tego momentu będzie działki obsiewał i zbierał plony.

Dowody:

- zeznania świadka A. K. (2), k. 132-133,
- przesłuchanie A. K. (1), k. 134-135,
- przesłuchanie J. M., k. 135-136.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne w całości. Żądanie znajduje uzasadnienie w treści ugody pozasądowej zawartej przez strony dnia 31.10.2014r., w której pozwani zobowiązali się uregulować na rzecz powódki kwotę 15.000,00 zł do dnia 01.02.2015r. tytułem nienależytego wykonania umowy sprzedaży nieruchomości. Pozwani nie kwestionowali umowy, zobowiązania, jego wysokości oraz terminu realizacji.

J. i E. małżonkowie M. bronili się zarzutem potrącenia, przyjmując, iż przysługuje im wierzytelność względem A. K. (1) z tytułu bezumownego korzystania przez powódkę z działek nr (...) w okresie od października 2010 r. do października 2013r. oraz z tytułu kosztów sądowych poniesionych przez pozwanych w sprawie zainicjowanej przed Sądem Rejonowym w Zgorzelcu pod sygn. akt I C 2623/14. W ocenie Sądu pozwani nie sprostali ciężarowi wykazania, iż przysługuje im wierzytelność względem powódki na łączną kwotę 23.908,00 zł.

Zgodnie z art. 233 § 1 kpc Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a w myśl art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, zaś art. 232 kpc wskazuje, iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd powinien przyjąć za prawdziwe fakty udowodnione przez stronę obciążoną dowodem i pominąć te, których nie wykazała w sposób przekonujący. Ciężar dowodu w rozumieniu art. 6 kc polega z jednej strony na obciążeniu strony procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami zaniechania realizacji tego obowiązku, lub jego nieskuteczności, (por. wyrok SN z dnia 07.11.2007r., II CSK 293/07). Niedochowanie powyższego obowiązku skutkuje ryzykiem przegrania procesu przez stronę, którą obciążał ciężar wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04.09.2013 r., sygn. akt I ACa 259/13).

W myśl art. 498 § 1 i 2 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są

pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym; wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie, a oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (por. art. 499 kc).

J. M. działając za pośrednictwem swojego pełnomocnika (co nie było kwestionowane) złożył A. K. (1) pismem z dnia 02.02.2015r. oświadczenie o potrąceniu należności pieniężnych, zgłaszając do potrącenia należności w wysokości 23.908,00 zł tytułem bezumownego korzystania przez A. K. (1) z działek nr (...) w okresie od października 2010 r. do października 2013r. oraz z tytułu kosztów sądowych poniesionych przez pozwanych w sprawie zainicjowanej przed Sądem Rejonowym w Zgorzlecu pod sygn. akt I C 2623/14 w wysokości 3.596,00 zł. Samo spełnienie wymogów formalnych nie jest wystarczające do uznania, iż potrącenie było skuteczne. Skuteczność potrącenia skutkująca wzajemnym umorzeniem się wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej uzależniona jest od spełnienia następujących przesłanek: aby obydwie osoby były jednocześnie względem siebie dłużnikiem i wierzycielem, aby każda z nich mogła potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, aby przedmiotem obu wierzytelności były pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku oraz aby obie wierzytelności były wymagalne i mogły być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

W pierwszej kolejności ustalenia i oceny wymagało, czy powódka i pozwani byli względem siebie wierzycielami i dłużnikami i na tak zadane pytanie należy odpowiedzieć przecząco.

Pozwani swoje twierdzenia o bezumownym korzystaniu przez A. K. (1) z działek nr (...) wywodzili z faktu pobierania przez A. K. (1) dopłat z (...). Fakt zgłoszenia gruntów do dopłat, a nie posiadanie ich, jest zapewne postępowaniem niewłaściwym, lecz nie stanowi dowodu na to, iż powódka faktycznie przez czas wskazany przez pozwanych działki posiadała, bądź miała taką możliwość.

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest 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. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest konsekwencją korzystania z nieruchomości bez zgody właściciela i stanowi formę rekompensaty za korzystanie z przysługującego właścicielowi prawa własności. Intencją ustawodawcy było nałożenie na posiadacza obowiązku wynagrodzenia właścicielowi za to, że z rzeczy korzystał, w takiej wysokości, w jakiej musiałby ponosić czynsz najmu.

Korzystanie wiąże się z faktycznym władaniem, rozporządzaniem rzeczą, a w tym konkretnym przypadku obsiewaniem, wykonywaniem prac polowych i zbieraniem plonów. Natomiast strony zgodnie potwierdzają, iż istniała między nimi niepisana umowa, na mocy której powódka zgłaszała wnioski o dopłaty i otrzymywała świadczenia, zaś wolą pozwanych było, aby do czasu rozpoczęcia inwestycji związanej z budową elektrowni wiatrowej, działki były obsiewane, uprawiane i aby zbierane były z nich plony. Zatem jeżeli nawet powódka miałaby możliwość dostępu do nieruchomości, to czyniłaby to w ramach umowy stron, co wyklucza możliwość przyjęcia, aby była zobowiązana względem pozwanych do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania, bowiem gdyby takowe korzystanie miało miejsce, to opierałoby się na tytule prawnym do nieruchomości w postaci ustnej umowy.

Jednocześnie analiza materiału dowodowego w postaci zeznań świadka, dowodów z dokumentów, w tym aktów notarialnych i oświadczenia pozwanego złożonego do (...) prowadzi do wniosku, iż A. K. (1) nie posiadała, nie władała i nie korzystała z gruntów stanowiących działki nr (...). W pierwszej kolejności nie można przyjąć, aby bezumownie korzystała już od października 2010r. z działki nr (...), kiedy to dopiero dnia 22.11.2010r. zbyła ją B. F.. O tym, iż powódka nie korzystała z gruntów świadczy fakt, iż od 2007r. zamieszkuje na stałe w R., gdzie zajmuje się przez część roku działalnością gospodarczą w zakresie wynajmu pokoi, więc choćby już z tego faktu płynie wniosek, iż nie do pogodzenia byłoby zajmowanie się uprawą gruntów położonych w miejscowości oddalonej od miejsca zamieszkania o blisko 500 km. Nadto z treści umów sprzedaży sporządzonych w formie aktu notarialnego wynika wprost, iż strony dobrowolnie złożyły zgodne oświadczenia, iż przedmiot umowy sprzedaży został wydany kupującemu przed podpisaniem aktów, co pozostaje w zgodzie z treścią zeznań stron i świadka wskazujących na to, iż

jeszcze przed zbyciem nieruchomości A. K. (1) udzieliła pozwanemu pełnomocnictwa do rozporządzania należącymi do niej nieruchomościami, gdyż pozwany zamierzał realizować na działkach inwestycję w postaci budowy elektrowni wiatrowej. Powódka wskazała, iż jeszcze przed sprzedażą nieruchomości zaprzestała ich uprawy, że część działek dzierżawił pozwany a część pan M.. Również pozwany podał, iż nie widział A. K. (1) uprawiającej nieruchomości, które to uprawiał pan M. i to z tym ostatnim pozwany uzgadniał zwrot działek w 2014r. po żniwach, a nadto, iż słyszał, że powódka mieszka najprawdopodobniej w R.. Pozwani nie naprowadzili dowodów świadczących o tym, aby pan M. korzystał z działek w oparciu o upoważnienie A. K. (1), a wobec kategorycznego zaprzeczenia przez powódkę, aby korzystała z działek i mając na uwadze powyższe rozważania oparte o materiał dowodowy, należało przyjąć, iż osobą użytkującą działki i korzystającą oraz uprawiającą i zbierającą plony był pan M.. Dodatkowo nie można pominąć treści pisma J. M. do (...) z dnia 18.08.2014r., w którym pozwany oświadczył, iż działki nr (...) użytkuje od jesieni 2013r. – co świadczy o niestabilności twierdzeń pozwanego odnośnie kwestii czasu wydania nieruchomości i osób z nich korzystających.

Powyższe przekonało Sąd, iż pozwanym nie przysługuje względem powódki wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania.

Odnosząc się do kwestii poniesienia przez pozwanych kosztów sądowych w sprawie I C 2623/14, która następnie została przekazana do rozpoznania tutejszemu Sądowi i toczy się pod sygn. akt I C 1588/15, to stwierdzić należy, iż koszty te zostały wprawdzie poniesione przez pozwanych, niemniej jednak Sąd dotychczas o obowiązku ich zwrotu nie orzekał, stąd nie zmieniły one charakteru na wierzytelność wymagalną.

Mając zatem na uwadze, iż pozwanym nie przysługuje względem powódki wymagalna wierzytelność, która może być dochodzona przed sądem, Sąd ocenił zarzut potrącenia jako niezasadny i uwzględnił powództwo.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz.102 i z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 1967 r., II CR 443/66, OSNCP 1967, nr 9, poz.163). Roszczenie to przedawnia się w terminie 10-letnim przewidzianym w art. 118 k.c., a jego bieg rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania „przesuwa się do przodu”. Właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z rzeczy przez cały 10-letni, nieprzedawniony okres posiadania liczony wstecz, od daty wytoczenia powództwa. Można go dochodzić tylko za miniony czas bezumownego korzystania, a nie na przyszłość (wyr. SA w Katowicach z 22.8.2014 r., I ACA 366/14, OSA w K. 2014, Nr 4, poz. 3). Natomiast w razie zwrotu rzeczy 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 (por. art. 229 § 1 kc).

W związku z tym, iż Sąd przyjął istnienie uprawnienia po stronie A. K. (1) do korzystania z nieruchomości, wynikającego z ustnego porozumienia stron, zarzut przedawnienia ewentualnych roszczeń pozwanych z tytułu bezumownego korzystania, zgłoszony z ostrożności przez powódkę, uznano za chybiony. Materiał dowodowy wskazuje bowiem, iż A. K. (1) wydała działki jeszcze przed ich sprzedażą, a działki pozostawały w posiadaniu pana M..

Sąd oddalił wnioski pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości dochodów z nieruchomości rolnych oraz o zwrócenie się do (...) o nadesłanie wniosków składanych przez powódkę i pozwanego w zakresie dopłat za okres od 2010r. do 2014r. włącznie za działki nr (...), albowiem w sytuacji ustalenia, iż nie doszło do bezumownego korzystania z nieruchomości przez A. K. (1), pierwszy z wniosków okazał się bezprzedmiotowy, zaś drugi zmierzał do wykazania okoliczności, które były pomiędzy stronami bezsporne.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 kpc, art. 99 kpc oraz § 6 pkt 5 i § 12 ust. 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSR W. R. - (...)