

Sygnatura akt XII C 700/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 18 lutego 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Hanna Ratajczak

**po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 18 lutego 2021 r. w Poznaniu**

**sprawy z powództwa W. S., V. S.**

**przeciwko U. K., A. S.**

**o zapłatę**

- I. Zasadza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 11.838zł ( jedenaście tysięcy osiemset trzydzieści osiem zł) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 grudnia 2016r do dnia zapłaty
- II. W pozostałej części powództwo oddala
- III. Kosztami postępowania w 86% obciąża powodów a w 14 % pozwanych pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu

SSO Hanna Ratajczak

Sygn. akt XII C 700/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z 5 marca 2018 roku (k.5-17 oraz pismami k.115-120, k.215-216 oraz k.355-358) W. S. i V. S., reprezentowani przez radcę prawnego, wnieśli o zasądzenie od pozwanych U. K. i A. S. solidarnie kwoty 85.162,73 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

- od 63.504,91 zł od 30 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od 22.107,82 zł od 20 października 2017 roku do dnia zapłaty.

W zakresie kosztów wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.

W uzasadnieniu powodowie podali, że wnoszą o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości stanowiących współwłasność stron za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku. Roszczenie dotyczy okresu po wypowiedzeniu umowy spółki cywilnej zawartej przez powoda i pozwanych, do której przedmiotowe nieruchomości zostały wniesione do użytkowania. Zaznaczyli, że strony nie zawierały umowy w przedmiocie oddania w bezpłatne użytkowanie tych nieruchomości.

W ostatnim piśmie powodowie wskazali, że uznają także zasądzenie kwoty w wysokości 56.915zł ( 5x stawka przyjęta przez biegłego)

W odpowiedzi (k.97-98v oraz pismami k.209-210, k.221 oraz k.360) pozwani U. K. i A. S., reprezentowani przez adwokata, wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwani podali, że zgodnie z ustaleniem stron nieruchomości zostały przekazane do nieodpłatnego użytkowania w ramach spółki cywilnej. Umowa ta nie została wypowiedziana ani też zmieniona. Z ostrożności zakwestionowali wysokość żądanego wynagrodzenia za użytkowanie tych gruntów, którego kryterium powinien być czynsz dzierżawny, a także legitymację czynną powodów w odniesieniu do nieruchomości oznaczonej KW (...). Ostatecznie podnieśli również zarzut przedawnienia roszczenia za 3 lata poprzedzające wystąpienie z roszczeniem.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W. S. i V. S. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowych, dla których Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr KW (...) oraz (...).

**Dowód:** treść księgi wieczystej (k.20-26,27-33), zaświadczenie (k.37).

Nieruchomość dla której Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) położona jest w Z., składa się z działek ewidencyjnych o nr (...) (działka została podzielona na działki o numerach (...)) oraz 34/17, których łączna powierzchnia wynosi 12,4146 ha.

Udział powodów w każdej z ww. nieruchomości wynosi odpowiednio 1/3 w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Pozwani są współwłaścicielami ww. nieruchomości, a ich udział w każdej z tych nieruchomości wynosi odpowiednio:

- 1) pozwana wraz z mężem B. K. w ramach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej - 1/3,
- 2) pozwany A. S. - 1/3.

**Dowód:** treść księgi wieczystej (k.27-33), wypis z rejestru gruntów (k.34-35), umowa sprzedaży z 29.06.2004 r. (k.101-104v), statut (k.105-106), odpis częściowy z rejestru spółdzielni (k.107-111).

Nieruchomość dla której Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) położona jest w Z., składa się z działek ewidencyjnych o nr (...), których łączna powierzchnia wynosi 10.8763 ha.

Udział powodów w każdej z ww. nieruchomości wynosi odpowiednio 8/24 w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Pozwani są współwłaścicielami ww. nieruchomości, a ich udział w każdej z tych nieruchomości wynosi odpowiednio:

- 1) pozwana wraz z mężem B. K. w ramach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej - 8/24,
- 2) pozwany - 8/24.

**Dowód:** treść księgi wieczystej (k.20-26), wypis z rejestru gruntów (k.36).

Działki nr (...) stanowią zwarty kompleks gospodarczy, który zabudowany był: budynkiem obory, budynkiem zlewni mleka, budynkiem cielętnika, 2 budynkami chlewni, 6 budynkami magazynowymi, budynkiem warsztatu, budynkiem trafostacji, szopą przy wadze, szopą garażową oraz obiektami ramp załadowniczych i silosami przejazdowymi. Pozostałe działki były niezabudowane i użytkowane rolniczo.

Dojazd do kompleksu odbywał się drogą o nawierzchni asfaltowej, do pozostałej części nieruchomości drogami o nawierzchni gruntowej i o nawierzchni asfaltowej.

Bezpośrednie otoczenie dwóch nieruchomości, w przeważającej części, stanowiły tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo.

Przedmiotową lokalizację charakteryzowały dobre uwarunkowania komunikacyjne oraz dobry dostęp do zaplecza bytowego (punkty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej).

W odległości ok. 9,9 km znajdowało się centrum miasta Ś.

**Dowód:** opinia pisemna z 28.08.2019 r. biegłego sądowego R. D. (k.229-260).

Powód wspólnie z pozwaną, a także B. C., J. P., P. Z., Z. W., M. C. oraz P. M. dnia 13 lipca 2000 roku zawarli umowę spółki cywilnej pod firmą Gospodarstwo Rolne s.c. Z.”.

Dnia 31 października 2003 roku do spółki przystąpił pozwany A. S..

Na dzień 17 kwietnia 2007 roku wspólnikami spółki byli powód, pozwana i pozwany.

**Dowód:** umowa (k.38-40), aneks do umowy (k.41-42,43), zeznania świadka L. N. (k.151), zeznania świadka A. N. (k.194), zeznania świadka P. Z. (k.194v), zeznania powoda W. S. (k.207), zeznania powódki V. S. (k.207-207v), zeznania pozwanej U. K. (k.207v), zeznania pozwanego A. S. (k.207v).

(...) zostały nabyte przez strony na podstawie umów sprzedaży z dnia 29 czerwca 2004 roku, 27 grudnia 2007 roku i 23 grudnia 2008 roku m.in. od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Z..

(...) były wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej przez wspólników spółki.

**Dowód:** treść księgi wieczystej (k.20-26,27-33), zeznania świadka L. N. (k.151), zeznania świadka A. N. (k.194), zeznania świadka P. Z. (k.194v), zeznania powoda W. S. (k.207), zeznania powódki V. S. (k.207-207v), zeznania pozwanej U. K. (k.207v), zeznania pozwanego A. S. (k.207v).

Dnia 1 lutego 2012 roku powód wypowiedział swój udział w spółce z dniem 31 grudnia 2012 roku, co też znalazło odpowiednie odzwierciedlenie w treści aneksu z dnia 1 stycznia 2013 roku sporządzonego przez pozostałych wspólników, tj. pozwanych.

Pismo zostało doręczone 2 lutego 2012 roku.

Po wypowiedzeniu udziały w spółce pozwanych wynosiły odpowiednio: U. K. 57%, A. S. 43%.

**Dowód:** wypowiedzenie (k.44), aneks do umowy (k.45).

Pismem z 11 stycznia 2013 roku powód zwrócił się do wspólników spółki, tj. pozwanych m.in. do wydania jego wkładów, tj. gruntów rolnych oraz ustalenia zasad korzystania z wszystkich gruntów ornych i zabudowanych stanowiących współwłasność pozwanych oraz powoda. Pismo zostało doręczone 15 stycznia 2013 roku. Powód określił termin na rozliczenie do 31 stycznia 2013 roku.

W odpowiedzi na powyższe pismo, pismem z 18 stycznia 2013 roku działający w imieniu spółki wspólnicy oświadczyli m.in.: „Jeśli chodzi o nieruchomości stanowiące współwłasność ułamkową trzech osób fizycznych (K., S., S.) to ustalenie zasad korzystania z tych nieruchomości oraz znajdujących się na nich budynków może nastąpić wyłącznie w drodze umowy pomiędzy w/w współwłaścicielami, a jeżeli współwłaściciele nie dojdą do porozumienia – w postępowaniu sądowym o uregulowanie korzystania z rzeczy wspólnej lub zniesienie współwłasności. Żaden ze współwłaścicieli nie może dyktować pozostałym wspólnikom, jak ma przebiegać korzystanie ze wspólnej nieruchomości”. Powołali się na konieczność dokonania rozliczeń pomiędzy wspólnikami.

**Dowód:** pismo z 11.01.2013 r. (k.46-47), pismo z 18.01.2013 r. (k.48-49), pismo z 12.03.2013 r. (k.206).

Pismem z 12 grudnia 2016 roku powodowie wezwali pozwanych do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku w kwocie 67.455,87 zł, w których to wskazano 7-dniowy termin na spełnienie zadość żądaniu powodów.

W odpowiedzi na powyższe pismo, pełnomocnik pozwanych poinformował powodów, pismem 4 stycznia 2017 roku że: „korzystanie z udziału wynoszącego 1/3 nieruchomości wspólnych należących do powodów odbywa się na podstawie umowy, która do dnia dzisiejszego nie została przez żadną ze stron wypowiedziana”.

Następnie pozwani pismem z dnia 10 października 2017 roku ponownie zostali wezwani do uiszczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku 94.303,18 zł w którym to wskazano 3-dniowy termin na spełnienie zadość żądaniu powodów.

W odpowiedzi na powyższe pismo, pełnomocnik pozwanych pismem z 16 października 2017 roku ponownie stwierdził, że: „korzystanie z udziału wynoszącego 1/3 nieruchomości wspólnych należących do mandantów odbywa się na podstawie umowy, która do dnia dzisiejszego nie została przez żadną ze stron wypowiedziana”.

Pismem z dnia 25 października 2017 roku pełnomocnik pozwanych został wezwany do okazania rzekomej umowy, z której to będzie wynikać uprawnienie pozwanych do korzystania z udziałów w wysokości 1/3 nieruchomości wspólnych należących do powodów.

Następnie pismem z dnia 21 listopada 2017 roku pełnomocnik pozwanych wyjaśnił, że rzekoma umowa dotycząca korzystania z udziału wynoszącego 1/3 nieruchomości wspólnych należących do powodów odbywa się na podstawie ustnej umowy, zawartej w dniu zakupu nieruchomości będących przedmiotem korespondencji, która to miała obowiązywać tak długo jak będzie funkcjonować spółka, a co więcej żaden ze współwłaścicieli do dnia dzisiejszego nie wypowiedział ww. umowy.

Pismem z 30 listopada 2017 roku pełnomocnik powodów zaprzeczył jakoby pomiędzy stronami została zawarta umowa w formie ustnej.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z 12.12.2016 r. (k.50-52,53-55), potwierdzenie nadania (k.56-57,63,66,69), pismo z 04.01.2017 r. (k.58), wezwanie do zapłaty (k.59-60,61-62), pismo z 16.10.2017 r. (k.64), pismo z 25.10.2017 r. (k.65), pismo z 21.11.2017 r. (k.67), pismo z 30.11.2017 r. (k.68).

Pomimo wypowiedzenia udziału przez powoda w spółce oraz wezwania pozwanych do wydania jego wkładów, tj. gruntów rolnych oraz ustalenia zasad korzystania z wszystkich gruntów ornych i zabudowanych stanowiących współwłasność pozwanych oraz powoda, korzystają oni w pełnym zakresie z nieruchomości dla których Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr KW (...) oraz (...).

Pozwani korzystają z nieruchomości poprzez ich zasiewanie, a także wykorzystywanie do prowadzenia działalności gospodarczej jako wspólnicy spółki. Nie uiszczają z tego tytułu żadnego wynagrodzenia.

Okoliczność bezsporna, a ponadto **dowód:** zeznania powoda W. S. (k.207), zeznania powódki V. S. (k.207-207v).

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dwóch nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku przypadające na 1/3 udziału powodów wyniosła 11.838,00 zł.

**Dowód:** opinia pisemna z 28.08.2019 r. biegłego sądowego R. D. (k.229-260).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie, zeznań stron oraz świadków, a także opinii biegłego.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów w zakresie wynikającym z treści art. 244 § 1 kpc i art. 245 kpc. Zgodnie z art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego

organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W myśl art. 245 kpc dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Część dokumentów została przedstawiona w postaci kserokopii, które nie zostały w toku procesu skutecznie zakwestionowane przez strony, a więc Sąd przyjął je w poczet materiału dowodowego sprawy, uznając, że stanowią one wiarygodny dowód pośredni na istnienie i treść dowodów właściwych, dokonując w oparciu o nie ustaleń stanu faktycznego sprawy. Okoliczność, że tego typu dowody mogą być modyfikowane, nie pozbawia ich zarazem mocy dowodowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 stycznia 2017 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 2111/15, Legalis nr 1576864).

Postanowieniem z 21 marca 2019 roku (k.207v) dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia tytułem bezumownego korzystania z udziału powodów w nieruchomościach wspólnych zapisanych w KW (...) oraz (...) w Sądzie Rejonowym w (...) za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Opinię pisemną z 28 sierpnia 2019 roku (k.229-260) sporządził biegły sądowy R. D.. Biegły wskazał, że wartość rynkową dwóch nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku określono w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 maja 2009 roku w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach zawieranych ze spółkami w trybie bezprzetargowym. Biegły podał, że według powyższego rozporządzenia roczny czynsz dzierżawny ustala się jako sumę czynszu należnego od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy. Czynsz ustala się, przyjmując jako podstawę do przeliczeń średnią krajową cenę skupu pszenicy wskazaną w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Biegły wyjaśnił, że zgodnie z § 2 rozporządzenia: „ 1. Roczny czynsz dzierżawny wynosi od: 1) użytkowników rolnych, z wyjątkiem gruntów, o których mowa w pkt 3 i 4 - równowartość pieniężną ilości pszenicy określonej w tabelach stawek czynszu dzierżawnego od użytkowników rolnych stanowiących załącznik do rozporządzenia; 2) budynków i budowli, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4 - 0,6 % wartości początkowej. Następnie obowiązywało rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 roku w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Biegły wskazał, że według ww. rozporządzenia § 1 ust. 2 do czynszu dzierżawnego ustalano jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy przyjmuje się do przeliczeń średnią krajową cenę skupu pszenicy wskazaną w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Natomiast z § 2 ust. 1 wynika, że roczny czynsz dzierżawny ustala się od: 1) użytkowników rolnych, z wyjątkiem gruntów, o których mowa w pkt 3 lit. a i pkt 4 lit. a - jako równowartość pieniężną ilości pszenicy określonej w tabelach stawek czynszu dzierżawnego od użytkowników rolnych, stanowiących załącznik do rozporządzenia, w zależności od rodzaju i klasy gruntów oraz miejsca ich położenia; 2) budynków, budowli i urządzeń, z wyjątkiem pkt 3 lit. b-d oraz pkt 4 lit. b i c — jako sumę pieniężną stanowiącą 1,8% wartości księgowej netto ustalonej na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego ogłoszenie wykazu, nie mniej niż 0,6% wartości początkowej. Biegły do potrzeb wyceny przyjął następujące założenia: 1. ze względu na to, iż zabudowania znajdujące się na działkach nr (...) oprócz budynku obory i zlewni mleka były w bardzo złym stanie technicznym, nadającym się do rozbiórki, zostały pominięte w procesie wyceny; 2. budynek obory i zlewni mleka w związku z tym, iż są użytkowane mogły stanowić przedmiot dzierżawy. Ich wartość określono wg wartości księgowej netto, która stanowi jednocześnie podstawę ustalenia wartości rzeczywistej dla potrzeb ubezpieczenia; 3. budynek trafostacji pominięto jako nie generujący dochodu; 4. przyjęto klasy gruntu wg przedstawionych wypisów z rejestru gruntów z dnia 8 września 2014 roku i 27 maja 2015 roku.

W tym miejscu wskazać należy na zaistniałą oczywistą omyłkę w treści opinii. Na (k. 229,231) biegły wskazał, że opinia dotyczy wynagrodzenia za okres od 1 marca 2013 roku, w sytuacji, gdy zgodnie z postanowieniem dowodowym oraz prawidłowymi obliczeniami biegłego odnosiła się ona do okresu od 1 stycznia 2013 roku (k.232,233,240,242,249).

Zarzuty do opinii biegłego wnieśli powodowie (k.268-268v).

Biegły na rozprawie w dniu 5 marca 2020 roku (k.298-298v) podtrzymał opinię pisemną oraz odniósł się do zarzutów strony powodowej. Potwierdził, że przytoczone przez niego przepisy rozporządzeń dotyczą czynszu dzierżawnego nieruchomości z zasobów własności rolnej Skarbu Państwa. Biegły wskazał jednak, że jest to wierne i najbliższe metodologicznie rozwiązanie obowiązujące dla nieruchomości rolnych. Natomiast nieruchomości osób prywatnych mają tożsame przeznaczenie i właściwości. Dodał, że dokument odnoszący się do standardów rzeczoznawców majątkowych w pkt 3.8 wyklucza możliwość ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego w oparciu o dochód z działalności rolniczej. Żadne przepisy nie określają sposobu ustalenia wynagrodzenia na podstawie czynszu dzierżawnego. Podniósł, że czynsz dzierżawy nie może być utożsamiany z dochodem uzyskiwanym z działalności rolniczej. Natomiast jedyną różnicą pomiędzy tymi nieruchomościami jest ich pochodzenie, z zasobów Skarbu Państwa bądź prywatnych. Biegły miał przy tym na uwadze podobny sposób użytkowania tego typu nieruchomości.

Powodowie wnieśli (k.304-306v,329-330) o sporządzenie opinii przez innego biegłego, ewentualnie sporządzenie opinii uzupełniającej.

Pozwani podali (k.321-322, k.335-335v), że nie wnoszą zastrzeżeń do opinii biegłego.

Postanowieniem z 7 października 2020 roku (k.338) oddalono wniosek dowodowy powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny nieruchomości. Sąd uznał za wystarczające złożenie wyjaśnień oraz sporządzenie opinii uzupełniającej przez biegłego R. D..

Biegły sądowy R. D. odniósł się pisemnie (k.344-345) do zarzutów strony powodowej. Biegły wyjaśnił, że nie jest możliwym przeprowadzenie rzetelnego procesu wyceny w oparciu o dane z umów dzierżawy zawieranych na rynku lokalnym w obrocie prywatnym (nawet w granicach województwa (...)), gdyż brak jest jakiegokolwiek bazy porównawczej. Ewentualne uzyskane dane porównawcze w żaden sposób nie mogłyby zostać uznane za próbkę reprezentatywną, a więc spełniającą wymogi wartości rynkowej. W wyniku szacowania przeprowadzonego w oparciu o dane prywatne (także dotyczące przedmiotowych nieruchomości) powstałaby wartość indywidualna w miejsce wartości rynkowej. Biegły dodał, że w zakresie umów dzierżawy gruntów rolnych Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa była i jest praktycznie monopolistą, zatem nie można uznać zasad zawierania takich umów za nierynkowe.

Powodowie ostatecznie wskazali (k.355-358), że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu powinno stanowić pięciokrotność kwoty ustalonej przez biegłego tj. 56.915,00 zł. Podtrzymali jednocześnie stanowisko z którego wynikało, że nie akceptują wyliczeń biegłego.

Sąd podziela ugruntowane stanowisko judykatury (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 roku, I CR 140/69), że opinia biegłego ma na celu ułatwienie Sądowi należytej oceny zebranego w sprawie materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. Potrzeba skorzystania z opinii biegłego w postępowaniu cywilnym wynika niejednokrotnie stąd, że do rozstrzygnięcia sprawy cywilnej obok znajomości przepisów prawa często koniecznym jest posiadanie określonych wiadomości fachowych z różnych dziedzin nauki. Opinia biegłego ma na celu ułatwienie Sądowi rozeznania i zrozumienia dziedziny (rozstrzyganej kwestii) wymagającej wiadomości specjalnych. W tym znaczeniu biegły jest zatem swoistym pomocnikiem Sądu, jednakże prezentuje własne stanowisko w kwestii, którą Sąd rozstrzyga. Biegły zachowuje niezawisłość do merytorycznej treści opinii, co zapewnia prawidłową rolę tej opinii w postępowaniu sądowym (por. wyrok SN z dnia 7 stycznia 1997 roku, I CKN 44/96 niepubl. – za Kodeks postępowania cywilnego - Komentarz pod redakcją prof. Tadeusza Erecińskiego, Wydawnictwo Lexis Nexis, Warszawa 2007 roku, Wydanie drugie str. 612).

Sąd nie jest związany opinią biegłego i ocenia ją na podstawie art. 233 k.p.c. Swoistość tej oceny polega na tym, że nie chodzi tu o kwestię wiarygodności, jak przy dowodzie z zeznań świadków i stron, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie dlaczego pogląd biegłego trafił lub też nie do przekonania Sądu. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej – istotną rolę odgrywa stopień zaufania do wiedzy biegłego (por. W. Ossowski, Uwagi

o korzystaniu z biegłych w sprawach cywilnych, NP 1960, Nr 10, s. 1350). Sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Może pomijać oczywiste pomyłki, czy też błędy rachunkowe.

Sąd uznał, że opinia biegłego R. D. została wykonana w sposób rzetelny i szczegółowy, a zawarte w niej ustalenia zostały poparte wszechstronną i odpowiednią analizą materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Dokonując oceny Sąd kontroluje wnioski i wywody opinii, pod kątem ich zgodności z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania stanowiska, podstaw opinii. W ocenie Sądu sporządzona w sprawie pisemna opinia biegłego mogła posłużyć do dokonania ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, albowiem została wykonana szczegółowo, a zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały wszechstronną analizą, co pozwala uznać tę opinię za pełną i kompletną. Logiczność i trafność wywodów biegłego, jak również ich zgodność z zasadami poprawnego wnioskowania wskazują, że autor opinii dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w tej dziedzinie. Sąd przyjął zatem za podstawę ustaleń wymienioną w części ustalającej opinię. Sąd uznał, że opinia ta jest kompletna, nie zawiera luk i błędów logicznych i wykonana została w sposób fachowy, zgodnie ze standardami obowiązującymi biegłych. Sąd zaznacza, że powodowie ostatecznie nie podnosili merytorycznych zarzutów do metodologii zastosowanej przez biegłego. Podnieśli jedynie konieczność zastosowania wielokrotności stawki przyjętej przez biegłego, lecz także w tym zakresie ich stanowisko nie zostało oparte na obiektywnych argumentach. Uzupełnić należy, że tożsama lub zbliżona metodologia przyjęta przez biegłego znajduje uznanie w orzecznictwie m.in. Sądu Okręgowego w Kielcach sygn. akt II Ca 161/13 oraz Sądu Apelacyjnego w Gdańsku sygn. akt V ACa 590/12. Reasumując, wobec braku merytorycznych zarzutów wobec sposobu sporządzenia opinii przez biegłego, a także funkcjonowania w obrocie powszechnym przyjętej przez niego metodologii, należało uznać w pełnym zakresie opinie biegłego R. D. sporządzone na potrzeby przedmiotowego postępowania.

Świadkowie L. N. (k.151), A. N. (k.194) oraz P. Z. (k.194v) potwierdzili, że strony prowadziły wspólne gospodarstwo rolne. Nie byli jednak w stanie wskazać przyczyn zaprzestania współpracy. Nie mieli także wiedzy na temat ewentualnych rozliczeń pomiędzy nimi, w tym także w zakresie użytkowania nieruchomości. L. N. i A. N. odnieśli się do obecnego sposobu użytkowania tych nieruchomości. Zeznania świadków zostały uznane w całości za wiarygodne, bowiem częściowo znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Zaznaczyć jednak należy, że zeznania te miały charakter ogólny, bowiem świadkowie nie znali szczegółów sporu pomiędzy stronami.

Zeznania powodów W. S. (k.207) i V. S. (k.207-207v) zostały uznane za wiarygodne w całości, bowiem były logiczne i nie zawierały sprzeczności. Powód opisał przebieg prowadzenia gospodarstwa, w tym użytkowanie nieruchomości stanowiących jego współwłasność w ramach umowy spółki. Jednocześnie odniósł się do twierdzeń strony pozwanej w zakresie wniesienia do bezpłatnego użytkowania nieruchomości do spółki, zaprzeczając twierdzeniom, iż miało to nastąpić na cały okres jej funkcjonowania w oparciu o umowę zawartą w formie ustnej. Potwierdził, że obecnie nie ma on dostępu do gruntów stanowiących jego własność. V. S. potwierdziła treść zeznań powoda, wskazując, że to on zajmował się zarządzaniem nieruchomościami.

Jedynie za wiarygodne w części zostały uznane zeznania pozwanych U. K. (k.207v) oraz A. S. (k.207v). Nie wykazali oni pozostałymi środkami dowodowymi istnienia umowy w formie ustnej w przedmiocie oddania w nieodpłatne bezterminowe (na czas trwania spółki) użytkowanie nieruchomości stanowiących współwłasność stron. Według ich stanowiska takie ustalenia były czynione już w momencie zakupu poszczególnych nieruchomości. Opisali jedynie wiarygodnie, że w trakcie funkcjonowania spółki udziały wspólników były zależne od powierzchni wniesionych gruntów.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne w części.

Powodowie domagali się zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów stanowiących ich współwłasność w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku. Przedmiotowe grunty dla których Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr KW (...) oraz (...), zostały wniesione

do użytkowania do spółki cywilnej pod firmą Gospodarstwo Rolne s.c. Z.". Powód był stroną tej umowy razem z pozwanymi, natomiast powódka wystąpiła z roszczeniem jako współwłaściciel nieruchomości.

Kwestią sporną pozostawało pomiędzy stronami czy wskazane nieruchomości zostały wniesione przez powoda, jako stroną umowy spółki, na czas istnienia spółki, czy jedynie na okres pozostawania przez niego stroną tej umowy.

W tym miejscu należy wskazać, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut strony pozwanej dotyczący braku legitymacji powodów do wystąpienia z roszczeniem w zakresie nieruchomości KW (...), bowiem w okresie spornym przysługiwało im do niej prawo własności. Wszelkie zarzuty odnoszące się do tego uprawnienia nie podlegały rozpoznaniu w przedmiotowej sprawie i mogły być przedmiotem m.in. postępowania o ustalenie treści księgi wieczystej.

W takim stanie rzeczy zachodziły podstawy do merytorycznego rozpoznania sprawy.

Bezspornie strony (powoda i pozwanych) łączyła umowa spółki cywilnej.

Zgodnie z art. 860 § 1 k.c. przez umowę spółki wspólnicy zobowiązują się dążyć do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego przez działanie w sposób oznaczony, w szczególności przez wniesienie wkładów.

Wkład wspólnika może polegać na wniesieniu do spółki własności lub innych praw albo na świadczeniu usług (art. 861 § 1 k.c.).

Jeżeli wspólnik zobowiązał się wnieść do spółki własność rzeczy, do wykonania tego zobowiązania, jak również do odpowiedzialności z tytułu rękojmi oraz do niebezpieczeństwa utraty lub uszkodzenia rzeczy stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży. Jeżeli rzeczy mają być wniesione tylko do używania, stosuje się odpowiednio w powyższym zakresie przepisy o najmie (art. 862 k.c.).

Według art. 871 § 1 i 2 k.c. wspólnikowi występującemu ze spółki zwraca się w naturze rzeczy, które wniósł do spółki do używania, oraz wypłaca się w pieniądzu wartość jego wkładu oznaczoną w umowie spółki, a w braku takiego oznaczenia - wartość, którą wkład ten miał w chwili wniesienia. Nie ulega zwrotowi wartość wkładu polegającego na świadczeniu usług albo na używaniu przez spółkę rzeczy należących do wspólnika. Ponadto wypłaca się występującemu wspólnikowi w pieniądzu taką część wartości wspólnego majątku pozostałego po odliczeniu wartości wkładów wszystkich wspólników, jaka odpowiada stosunkowi, w którym występujący wspólnik uczestniczył w zyskach spółki.

Strony umowy spółki jako wkłady wnieśli do używania nieruchomości gruntowe położone m.in. w Z.. Żadna ze stron nie podnosiła przy tym, że wniesienie nastąpiło na własność. Umowa spółki została wypowiedziana przez powoda z końcem 2012 roku.

W ocenie Sądu pozwani nie wykazali w toku przedmiotowego procesu istnienia jakichkolwiek ustaleń w przedmiocie posiadania prawa użytkowania nieruchomości także po wypowiedzeniu przez powoda umowy spółki cywilnej. Żadne okoliczności nie wskazywały na to, aby powód wyraził zgodę na takie użytkowanie także po utracie statusu strony umowy. Takie działanie należałoby uznać za niekorzystne rozporządzenie swoim majątkiem, na który nie miały on żadnego wpływu. Jest to tym bardziej niemożliwe do przyjęcia przy uwzględnieniu wartości takiego majątku.

Sąd dopuści dowód ze świadków lub z przesłuchania stron mimo braku dokumentu, jeśli na jego przeprowadzenie wyrażą zgodę wszystkie strony czynności prawnej. Jako wyrażenie zgody potraktować można zgłoszenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków lub stron (wyrok Sądu Najwyższego z 29 marca 2000 roku, I CKN 562/98, OSN 2000, Nr 9, poz. 174). Zgoda stron na przesłuchanie ich lub świadków w celu wykazania faktu dokonania czynności prawnej powinna przybrać postać czynności procesowej, dokonanej przed sądem orzekającym (wyrok Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 12 lipca 2017 roku, IV Ca 338/17). Dopuszczalne jest jednak wyrażenie zgody w dowolnej formie, nawet w sposób dorozumiany (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1981 roku, III CZP 40/81, OSNC 1983.1.7.). Z tą ostatnią będziemy mieli do czynienia wówczas, gdy strona nie sprzeciwia się



wnioskowi dowodowemu zgłoszonemu w tym zakresie przez jej przeciwnika procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2000 roku, I CKN 562/98, OSNC 200.9.174).

Pozwani wskazywali, że strony poczyniły ustalenia dotyczące użytkowania nieruchomości przez czas trwania spółki, co miało nastąpić w formie ustnej w momencie ich zakupu. Nie potwierdzili jednak takiej okoliczności żadnym materiałem dowodowym poza swoimi zeznaniami, które zostały ocenione jako niewiarygodne w tym zakresie. Zwrócić przy tym należy uwagę, że regulacja ustawowa art. 871 § 1 i 2 k.c., z której wynika, że wspólnikowi występującemu ze spółki zwraca się w naturze rzeczy, które wniósł do spółki do używania. Wobec niewykazania zawarcia przez strony umowy o określonej treści, zastosowanie znajdowała zatem powyższa regulacja ustawowa, na podstawie której powód domagał się wydania wniesionych do spółki wkładów.

Należało zatem przyjąć, że pozwani bez tytułu prawnego użytkują nieruchomości stanowiące współwłasność powodów po wypowiedzeniu spółki przez powoda z końcem 2012 roku.

Podstawę prawną żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowią 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 roku, III CRN 287/74, LEX nr 7621; zob. nadto: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 65/99, LEX nr 51567, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 roku, 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.

Podzielić należało wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 16 grudnia 2014 roku, 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”.

Istnienie 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.

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

W toku przedmiotowej sprawy powodowie wywiązali się z ciężaru wykazania po stronie pozwanych złej wiary w posiadaniu nieruchomości, co wiązało się z faktem skutecznego wypowiedzenia umowy spółki przez powoda. Okoliczność ta pozostawała pomiędzy stronami bezsporna, wątpliwości dotyczyły jedynie jej skutków. Wobec przyjętego powyżej braku wykazania istnienia pomiędzy stronami jakiegokolwiek umowy o użytkowanie należało ustalić wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dwóch nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku przypadające na 1/3 udziału powodów. Według wyliczeń biegłego kwota ta wyniosła 11.838,00 zł. Jak już powyżej wskazano strona powodowa nie była w stanie wykazać nieprawidłowości w dokonaniu tych wyliczeń, nie podnosiła w szczególności wadliwości zastosowanej przez biegłego metodyki obliczeń. Jednocześnie wskazać należy, że możliwość zastosowania art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 roku (Dz.U. Nr 107, poz. 464) w danej sprawie, wyłączałyby przepisy ogólne tj. art. 224-231 kodeksu cywilnego, które okazały się decydujące przy ocenie zasadności roszczenia. W ocenie Sądu takie stanowisko nie stoi w sprzeczności z metodyką zastosowaną przez biegłego, który opierał się na rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 maja 2009 roku w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach zawieranych ze spółkami w trybie bezprzetargowym oraz rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 roku w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Biegły powołał się bowiem na akty normatywne w zakresie dotyczącym jedynie ustalenia wysokości czynszu, a nie w odniesieniu do stosunku prawnego pomiędzy stronami, w którym występuje jednostka publiczna.

W zakresie zarzutu przedawnienia roszczenia wskazać należy, iż roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko posiadaczowi zależnemu podlegało ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

W świetle regulacji zamieszczonej w art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. roszczenia właściciela przeciwko posiadaczowi zależnemu 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. Natomiast art. 118 k.c. stanowi, iż jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat sześć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości jest świadczeniem jednorazowym, nie związanym z działalnością gospodarczą, wobec czego zastosowanie znajduje do niego 6 letni termin przedawnienia.

Wobec powyższego roszczenia uzupełniające, określone w art. 224 i 225 k.c., dochodzone mogą być w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu tylko w terminie roku od dnia zwrotu rzeczy, za czas nieprzekraczający terminu 6 letniego. Pod pojęciem „zwrotu rzeczy” należy przy tym rozumieć każdą sytuację faktyczną i prawną, skutkującą likwidacją stanu bezprawności, a więc władania cudzym gruntem bez tytułu prawnego. W danej sprawie nieruchomości nie została zwrócona powodom. Zachowany został zatem termin przedawnienia.

W oparciu o powyższe w pkt 1 wyroku zasądzono od pozwanych na rzecz powodów kwotę 11.838,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Pismem z 12 grudnia 2016 roku powodowie wezwali pozwanych do zapłaty, w którym wskazano 7-dniowy termin na spełnienie zadość żądaniu powodów. Pozwani nie kwestionowali doręczenia tego wezwania.

W pkt 2 w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Powodowie wygrali sprawę w 14 % (11.838,00 : 85.162,73).

Na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. kosztami postępowania w 86% obciążono powodów, a pozwanych w 14%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Ratajczak