

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 lipca 2014 roku w sprawie z powództwa E. J. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w L. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny zasądził od (...) Spółki Akcyjnej w L. na rzecz E. J. kwotę

525 złotych (pięćset dwadzieścia pięć złotych) z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 20 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w części, tj. w zakresie kwoty 525 złotych. Pozwana wskazała, że Sąd I instancji wyszedł z błędnego założenia, iż skoro za początek biegu zasiedzenia pozwanej należy przyjąć datę 28 marca 1980 roku, koniec okresu wymaganego do zasiedzenia w złej wierze upływa 28 marca 2010 roku, to w rezultacie powodowi należy się jedynie wynagrodzenia za okres od 08.2009 roku do 03.2010 roku, tj. za okres poprzedzający datę, od której zasiedzenie było możliwe do stwierdzenia. Wobec powyższego pozwana wniósł o zmianę, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja strony pozwanej jest zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Sąd pierwszej instancji wprawdzie dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych, które to ustalenia Sąd Odwoławczy w pełni podziela. Z prawidłowych ustaleń faktycznych jednakże Sąd Rejonowy wyprowadził nietrafne wnioski w kontekście przepisów prawa materialnego.

Wskazać należy, iż jedyny zarzut apelacji dotyczył stanowiska Sądu I instancji, wedle którego powodowi należy się wynagrodzenia za okres od 08.2009 roku do 03.2010 roku, to jest za okres poprzedzający datę, od której zasiedzenie było możliwe do stwierdzenia, które w ocenie skarżącego było nieprawidłowe.

Pozwana w uzasadnieniu wniesionej apelacji powołała się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15 kwietnia 2011 r. sygn. akt III CZP 7/11, zgodnie z którym osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym zasiedzenie, który to pogląd Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w całości podziela. Wskazać przy tym należy, że sprawy, których przedmiotem sporu było roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego za okres poprzedzający datę zasiedzenia w ostatnim okresie były poddane ocenie Sądu Najwyższego m.in. w wyroku z dnia 19 września 2013 r. (I CSK 700/12, LEX nr 1388637). W orzecznictwie sądów powszechnych taka ocena skutków zasiedzenia - własności nieruchomości, służebności gruntowej czy też służebności przesyłu - skutkująca wygaszeniem roszczeń uzupełniających za okres sprzed zasiedzenia jest również utrwalona, tytułem przykładu można wskazać wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 września 2013 r., (I ACa 425/13, LEX nr 1381441), Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2013 r., (I ACa 252/13, Lex nr 1335607), czy Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 maja 2014 r., (I ACa 41/14, Lex nr 1489133).

W rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy sprawie o sygn. akt III CZP 7/11, strona powodowa nie będąc już właścicielem oznaczonej w pozwie nieruchomości, dochodziła od pozwanych, którzy nabyli własność tej nieruchomości przez zasiedzenie, roszczenia

o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w ramach posiadania samoistnego bez tytułu prawnego w czasie, kiedy własność należała jeszcze do strony powodowej. Nie ulega wątpliwości, iż stany faktyczne w sprawie poddanej do rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy, jak i w niniejszej sprawie są identyczne, co uzasadniało jego zastosowanie.

W realiach niniejszej sprawy bezspornym było, iż pozwana z dniem 28 marca 2010 roku nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie. O ile słusznie uznał Sąd I instancji, że po tej dacie powód nie będąc już właścicielem nieruchomości nie posiadał legitymacji czynnej do występowania z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez pozwaną, co skutkowało w tej części oddaleniem powództwa, to błędnie uznał za zasadne roszczenie powoda za okres pomiędzy sierpniem 2009 roku, a marcem 2010 roku. Roszczenie to, przed tą datą, tj. 28 marca 2010 roku w świetle wyżej zaprezentowanego stanowiska jest bezzasadne, bo jak to podniósł Sąd Najwyższy funkcja zasiedzenia sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem, jakiegokolwiek roszczenia o zwrot wartości rzeczy oraz wszelkich roszczeń, u których podstaw leży prawo własności, do takich zaś należałyby roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 roku (III CZP 7/11, Lex numer 897712, OSP 2012/10/93, 897712), Sąd ten wyraził pogląd, do którego Sąd rozpoznający niniejszą apelację w pełni się przyłącza, iż okoliczność, że nabycie własności rzeczy przez posiadacza kosztem właściciela jest w razie ziszczenia się przesłanek zasiedzenia usprawiedliwione ochroną porządku publicznego, pozwala uznać przepisy o zasiedzeniu, mimo iż nie przewidują one dla właściciela rekompensaty utraconej własności, za zgodne z art. 31 ust. 3 Konstytucji, stanowiącym, iż ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Podobnie według wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie J.A. P. (O.) Ltd v. (...) U. K., nr (...) (LEX nr 292787, <http://www.echr.coe.int.>), regulacje przewidujące nabycie własności nieruchomości kosztem dotychczasowego właściciela w wyniku niezakwestionowanego długoterminowego posiadania, służąc uregulowaniu sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym, nie narusza art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U. z 1995 r. nr 36, poz. 175 zm.). Nie budzi więc wątpliwości brak racji uzasadniających przyznanie byłemu właścicielowi przeciwko posiadaczowi, który stał się w wyniku zasiedzenia właścicielem, jakiegokolwiek roszczenia o zwrot wartości rzeczy. Funkcja zasiedzenia sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem, jednak także - jak trafnie podnosi się w piśmiennictwie - wszelkich innych roszczeń, u których podstaw leży prawo własności, do takich zaś należałyby roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Ład, porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałoby ponownie zakłóceniu przez spory dotyczące, związanego z roszczeniem windykacyjnym i tym samym uzależnionego przede wszystkim od kwestii własnościowych, roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym datę zasiedzenia. Przyznanie byłemu właścicielowi takiego roszczenia wobec posiadacza, który stał się właścicielem, byłoby więc nie do pogodzenia z celem zasiedzenia. (por. także wyrok SN z 12.1.2012 r., II CSK 258/11, L., wyrok TK z 14.12.2005 r. SK 61/03, OTK-A 2005, Nr 11, poz. 136.)

Podsumowując, upływ terminu zasiedzenia wyłącza możliwość dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości także w okresie jego biegu. Choć posiadania prowadzące do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie jest tożsame z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własność nieruchomości, to przedmiotem zasiedzenia jest prawo na cudzej rzeczy, skutek zasiedzenia w postaci nabycia służebności gruntowej wynika z mocy samego prawa, ma charakter pierwotny i nieodpłatny. Tak więc, jeżeli doszło również do zasiedzenia służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu czy też wprost służebności przesyłu roszczenie uzupełniające wygasa i nie może być skutecznie dochodzone także za

okres sprzed zasiedzenia (wyrok Sadu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 lipca 2014 roku, I ACa 237/14, LEX nr 1527216).

W świetle powyższych podglądów roszczenie powoda o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie od 08.2009 roku do 03.2010 roku, tj. poprzedzającym datę zasiedzenia podlegało oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt. 1 i 2 w ten sposób, że oddalił powództwo w całości.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i nie obciążył powoda kosztami postępowania należnymi stronie pozwanej, uznając że w sprawie zachodzą szczególne okoliczności pozwalające na odstąpienie od podstawowej zasady rozstrzygnięcia o kosztach procesu – odpowiedzialności za wynik na rzecz zasady słuszności. Okolicznościami uzasadniającymi odstąpienie od obciążenia powoda zwrotem kosztów postępowania przemawia przede wszystkim charakter przedmiotowej sprawy oraz subiektywne przeświadczenie powoda o słuszności dochodzonego roszczenia. Powód występując z niniejszym powództwem przy braku wiadomości specjalnych nie był w stanie ocenić zasadności dochodzonego roszczenia pod względem prawnym oraz faktycznym. Dopiero przeprowadzone postępowanie zweryfikowało zasadność żądań. Za zastosowaniem powyższego przepisu przemawiała także trudna sytuacja materialna powoda. Sąd wziął także pod uwagę dysproporcję możliwości ekonomicznych obu stron procesu.