

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2016 roku w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko M. Z. o zapłatę kwoty 1 422,55 zł, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c. poprzez uznanie, iż owe przepisy nie znajdują w przedmiotowym stanie faktycznym zastosowania w sytuacji, gdy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynika wprost, iż pozwany zajmował nieruchomości nie będąc nigdy jej właścicielem, nie uiszczając żadnego wynagrodzenia na rzecz prawowitego właściciela, mając świadomość, że przedmiotowa nieruchomość nie jest jego własnością i że należy do innego podmiotu czym wypełnił dyspozycje rzeczonych przepisów;

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 6 k.c. przez jego zastosowanie i uznanie, że dochodzona przez Stronę powodową kwota nie została udowodniona i udokumentowana oraz, że została przez Stronę powodową ustalona arbitralnie, bez jakiegokolwiek odniesienia do warunków rynkowych, w sytuacji, gdy S. powodowej jako prywatnemu właścicielowi nieruchomości przysługuje właśnie prawo do arbitralnego i absolutnie dowolnego ustalania kwoty żadanego czynszu, która może być oderwana od warunków rynkowych oraz w sytuacji, gdy Strona powodowa w sposób rzetelny wykazała w toku procesu sposób wyliczenia rzeczonej kwoty, zaniżając ją wielokrotnie w stosunku do wartości rynkowych;

3. naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 kodeksu postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2014.101 z dnia 2014.01.21) w związku z art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i 232 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodów wyrażającej się w nieuwzględnieniu przez Sąd wszelkich okoliczności podnoszonych przez Stronę Powodową oraz pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnej dla sprawy okoliczności, czyli nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego i uznanie, że pozwany dowiedział się o powstaniu tytułu prawnego do władania przedmiotowym gruntem przez Stronę powodową dopiero w chwili zwrotu przedmiotowej nieruchomości, gdy z przedstawionych przez Stronę powodową dokumentów wprost wynika, że jako członek stowarzyszenia wszystkich osób zajmujących rzeczoną nieruchomość negocjował warunki najmu nieruchomości od 2011 roku.

W oparciu o wskazane zarzuty powódka wniosła o zmianę przedmiotowego orzeczenia przez uwzględnienie żądania pozwu oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego przed sądem drugiej instancji według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne.

Wobec postawienia zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z

dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 – OSNC 1997/8/112).

Bezasadny jest zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c., art. 227

i 232 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz nieuwzględnienie przez Sąd wszelkich okoliczności podnoszonych przez stronę powodową

i nieprzeprowadzenie prawidłowego postępowania dowodowego. Uchybienia w powyższym zakresie strona apelująca upatrywała w błędnym uznaniu przez Sąd I instancji, że pozwany dowiedział się o powstaniu tytułu prawnego do władania przedmiotowym gruntem przez stronę powodową dopiero w chwili zwrotu przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy

w ocenie powódki z przedstawionych przez nią dokumentów wprost wynika, że pozwany jako członek stowarzyszenia wszystkich osób negocjował warunki najmu nieruchomości od 2011 roku.

Przede wszystkim wskazać należy, że prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia

art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.). Musi się ona zatem ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (wyrok Sądu Apelacyjnego

w K. z dnia 4 listopada 2015 roku, III AUa 2011/14, LEX nr 1936798). Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione. Apelująca nie wykazała bowiem, że wnioskowanie Sądu I instancji wykraczało poza schematy logiki formalnej albo dokonywane było wbrew zasadom doświadczenia życiowego, czy nie uwzględniało nadto jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, natomiast skuteczność procesowych zarzutów apelacji zależna była właśnie od wykazania powyższego. Strona apelująca, jak wynika z uzasadnienia apelacji, nie tyle kwestionuje ocenę dowodów w sprawie przeprowadzonych co brak wyprowadzenia w oparciu o te dowody właściwych wniosków. Tymczasem przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych

z materiału dowodowego wniosków, bądź też ich brak. Generalnie zarzuty strony apelującej w tym zakresie sprowadzają się do forsowania własnej, korzystnej dla apelującej, oceny stanu faktycznego. W świetle zaś utrwalonych poglądów judykatury i piśmiennictwa nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji. Subiektywne przekonanie strony o tym, którym dowodom należy przyznać wiarę oraz przekonanie strony o odmiennej ocenie poszczególnych środków dowodowych, nie może być podstawą kwestionowania swobodnej oceny dowodów dokonywanej przez sąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 września 2015 roku, III AUa 962/14, Lex numer 1820905).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiły okoliczności bezsporne oraz dowody z dokumentów, które nie były przez stronę kwestionowane, stanowiąc tym samym pełnowartościowy materiał dowodowy. Wbrew stanowisku strony apelującej z materiału dowodowego przedmiotowej sprawy Sąd I instancji wyprowadził prawidłowe wnioski o braku podstaw do podzielenia twierdzeń powódki i uznania, iż pozwany dowiedział się o utracie tytułu prawnego do władania spornym gruntem przed zwrotem nieruchomości. Jak słusznie wskazał Sąd meriti pozwany tej okoliczności nie przyznał, zaś powódka poza pismem pozwanego z dnia 28 października 2014 roku, nie przedstawiła żadnego innego dowodu na okoliczności związane z powzięciem wiadomości przez pozwanego o sytuacji nieruchomości i tytułu prawnego do korzystania z działki, w szczególności, iż przed datą zwrotu działki nr (...) pozwany posiadał działkę w złej wierze. Pomimo przeciwnych sugestii apelacji wniosków w kierunku w niej postulowanym nie można było wyprowadzić z pisma pozwanego z dnia

14 marca 2016 roku. W piśmie tym, jak słusznie dostrzegł Sąd I instancji pozwany przedstawił jedynie okoliczności historyczne dotyczące spornego terenu, z których nie wynika, by okoliczność nabycia przez powódkę własności gruntu i w konsekwencji utraty tytułu do władania działką był pozwanemu znany już od chwili nabycia przez nią nieruchomości w czerwcu 2010 roku. Z przedłożonego zaś pisma niewątpliwie wynika że okoliczności dotyczące aktualnej sytuacji działkowców zostały im przekazane na zebraniu w 2014 roku, po czym pozwany natychmiast złożył oświadczenie, że rezygnuje z dalszego korzystania z działki. Odmienna interpretacja treści pisma stanowi wyraz przyjętej linii obrony, która nie mogła się ostać. Skarżąca odnosząc się do fragmentarycznie ujętych, wyrwanych z kontekstu sformułowań zawartych w treści pisma pozwanego próbuje zwalczać niekorzystne dla niej ustalenia faktyczne, które nie mogły odnieść zamierzonego skutku. Wskazać przy tym należy, iż zasada wyrażona w treści art. 233 § 1 k.p.c. obowiązuje także przy wyciąganiu wniosków przez strony procesowe, które przedstawiając w środku odwoławczym własne stanowisko nie mogą opierać się na fragmentarycznej ocenie dowodów. Temu wymogowi autor apelacji nie sprostał. Przedstawił własną ocenę dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przy uwzględnieniu okoliczności jedynie dla niego korzystnych.

Sąd Okręgowy w całości podziela argumentację Sądu I instancji w zakresie w jakim wskazał, iż dla uznania za uzasadniony zarzutu władania nieruchomością powódki w złej wierze nie wystarczy wykazanie, że informacje o zmianie stanu prawnego gruntu uzyskały organy Stowarzyszenia Społeczno – (...). Powyższe przesądza bowiem jedynie o złej wierze Stowarzyszenia, jako osoby prawnej. W żadnej zaś mierze nie może stanowić podstawy do oceny dobrej, czy złej wiary poszczególnych członków Stowarzyszenia w relacji między powodową spółką, a posiadaczami poszczególnych działek. Sąd trafnie wskazał zatem, że z faktu, iż organy Stowarzyszenia od lipca 2011 roku znały stan prawny nieruchomości obejmującej teren wykorzystywany przez działkowców nie wynika, że pozwany utracił dobrą wiarę, co do podstaw korzystania z przyznanej mu działki nr (...). Również wykazanie, że pozwany uzyskał ogólnikowe informacje o sporach prawnych dotyczących gruntu, na którym znajduje się działka, nie są wystarczające dla wykazania podnoszonego zarzutu posiadania w złej wierze spornego gruntu.

W zakresie zarzutów materialnoprawnych skarżąca zgłosiła zarzut naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c. poprzez ich niezastosowanie, w sytuacji gdy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego w ocenie strony apelującej wynika, iż pozwany zajmował nieruchomość mając świadomość, że nie jest jego własnością i że należy do innego podmiotu. Zarzut ten nie jest uzasadniony wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Wskazany zarzut został oparty na twierdzeniach skarżącej, że okoliczność nabycia przez nią własności gruntu i w konsekwencji utraty tytułu do władania działką był pozwanemu znany już od chwili nabycia nieruchomości przez powoda w czerwcu 2010 roku. Twierdzenia te zostały jednak obalone. Wskazać należy, że w kodeksie cywilnym brak jest ustawowej definicji dobrej wiary. Powszechnie jednak przyjmuje się, że dobra wiara w znaczeniu subiektywnym oznacza błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie, o istnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest więc ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa. O dobrej lub złej wierze decydują konkretne okoliczności danej sprawy i w świetle tych okoliczności należy badać stan świadomości konkretnego posiadacza, a tym również wypełnienie obowiązku dołożenia należytej staranności. Jak wskazuje się w orzecznictwie, dobrą wiarę posiadacza wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. Zła wiara wiąże się bowiem z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09;

wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10). Trzeba też wskazać, że ustawodawca przyjmuje domniemanie dobrej wiary, a zatem właściciel nieruchomości obowiązany jest wykazać złą wiarę jej posiadacza, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary (pr. Wyrok Sądu Apel. w Ł. z 2012-1-06, I Acz 774/12, LEX 1280463).

Materiał dowodowy przedmiotowej sprawy dał asumpt do przyjęcia, iż powołane okoliczności nie pozostawiają wątpliwości co do braku podstaw do podzielenia twierdzeń powoda i uznania, iż pozwany dowiedział się o utracie tytułu prawnego do władania spornym gruntem przed zwrotem nieruchomości. Stąd Sąd II instancji uznał za własne rozważania Sądu Rejonowego przemawiające za przyjęciem posiadania przez pozwanego spornej nieruchomości w dobrej wierze. Sama polemika z taką decyzją sądu, bez wskazania argumentów, które podważałyby jej trafność i uzasadniałyby przyjęcie tezy apelującego, czyni zarzut oczywiście bezzasadnym.

Wobec bezzasadności podniesionych powyżej zarzutów, zarzut naruszenia art. 6 k.c. zmierzający do wykazania błędnego uznania przez Sąd I instancji, iż wysokość dochodzonego wynagrodzenia została określona przez powoda arbitralnie należało uznać za bezprzedmiotowy. Na marginesie jedynie zauważyć należy, że nie ma racji apelujący twierdząc, że strona powodowa jako właściciel nieruchomości może taką kwotę wynagrodzenia ustalić w sposób absolutnie dowolny. Posiadanie rzeczy nie było bowiem oparte na żadnym stosunku umownym, na podstawie którego korzystający były wówczas zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego, a dotyczyło bezumownego korzystania z rzeczy, a zatem wysokość świadczenia pieniężnego powinna być ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w okresie przedmiotowego posiadania. Jak przyjmuje się w orzecznictwie o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Wynagrodzenie to powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wydzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych. W tym zakresie miarodajną wartość dowodową posiadają w sprawach wiadomości specjalne wyrażane przez biegłych sądowych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75 oraz z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 lipca 2015 roku, I ACa 301/15, Lex numer 1797136, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 lipca 2015 roku, I ACa 1715/14, Lex numer 1789961).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.