

Sygn. akt I ACa 458/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka SA Tomasz Żelazowski (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Beata Wegrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. B.

przeciwko A. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 634/11

***I. oddala apelację;***

***II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

SSA A. Sołtyka SSA A. Kowalewski SSA T. Żelazowski

Sygn. akt I ACa 458/14

## UZASADNIENIE

Powódka B. B., w pozwie z 27 czerwca 2011 r., uzupełnionym pismem procesowym z 10 lutego 2014 r., wniosła o zasądzenie od pozwanego A. G. kwoty 170.600 złotych wraz z odsetkami ustawowymi oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, powiększonych o opłatę od pełnomocnictwa według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż w dniu 29 grudnia 1994 r., nabyła, ze środków pochodzących z majątku odrębnego, udział w 3/4 części prawa własności zabudowanej nieruchomości, położonej w B., gmina Ł., o powierzchni 0,15 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadził księgę wieczystą nr (...). W dniu 28 lutego 1995 r., powódka nabyła pozostałą część przedmiotowej nieruchomości, stając się jej jedyną właścicielką. Od 9 kwietnia 1994 r., powódka pozostawała w związku małżeńskim z pozwanym. Powódka podała, że na spornej nieruchomości znajdują się: dom jednorodzinny o powierzchni mieszkalnej 106,9 m<sup>2</sup>, budynek inwentarski o powierzchni 64,7 m<sup>2</sup> oraz budynek inwentarski o powierzchni 64,2 m<sup>2</sup>. Na terenie nieruchomości,

pomimo że nieruchomość była własnością powódki, to pozwany prowadził działalność związaną ze szkoleniem i utrzymaniem koni. Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą "(...)" osiągał dochód w bliżej nieznanej powódce wysokości. Na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...), z dnia 10 kwietnia 1998 r., strony wyłączyły wspólność ustawą małżeńską, w zakresie pozostałego majątku, nabytego w trakcie trwania małżeństwa. W dniu 28 października 1999 r., Sąd Okręgowy w Szczecinie, wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt I RC 1973/98, rozwiązał małżeństwo stron przez rozwód. Pozwany po rozwiązaniu małżeństwa nadal pozostawał na terenie nieruchomości bez zgody powódki, prowadząc tam działalność zarobkową. Wobec odmowy przez pozwanego dobrowolnego opuszczenia nieruchomości powódka zmuszona została do wytoczenia przeciwko pozwanemu powództwa o jej wydanie. Powódka podała, że w dniu 18 listopada 2005 r., Sąd Okręgowy w Szczecinie, Wydział I Cywilny, wyrokiem w sprawie sygn. akt I C 1011/04, nakazał pozwanemu wydanie powódce nieruchomości, położonej w B.. Pozwany na skutek interwencji Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim M. J. opuścił ostatecznie nieruchomość w dniu 29 lipca 2010 r. Przedmiot żądania pozwu stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powódki za okres 10 lat licząc wstecz od daty zwrotu nieruchomości przez pozwanego, w toku postępowania egzekucyjnego, tj. 29 lipca 2010 r. W związku z tym, iż pozwany zajmuje bezumownie nieruchomość od listopada 1999 r., powódka zgodnie z art. 229 § 1 k.c., domaga się zapłaty wynagrodzenia tylko za czas, za który przysługują powódce nieprzedawnione roszczenia. Wysokość żądania stanowi równowartość czynszu dzierżawnego, jaką powódka uzyskałaby za dzierżawę nieruchomości w czasie 10 lat, licząc wstecz od daty zwrotu nieruchomości przez pozwanego, przy uwzględnieniu możliwości korzystania z domu mieszkalnego o powierzchni 106,9 m<sup>2</sup> oraz możliwości uzyskiwania pożytków z hodowli i szkolenia koni, w tym dzierżawy boksów dla koni. Zdaniem powódki, pozwany miał możliwość przechowywania co najmniej 12 koni, należących do osób trzecich, albowiem na terenie nieruchomości dysponował 12 boksami przeznaczonymi do tego celu. Powódka oszacowała średnią wartość utraconego miesięcznego czynszu dzierżawnego za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości na kwotę 1000 zł, uwzględniając powierzchnię i zabudowę nieruchomości.

Pozwany A. G., w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany zaprzeczył wszystkim wyraźnie nie przyznanym twierdzeniom powódki wskazując, iż nie korzystał z jej nieruchomości, a działalność gospodarczą prowadził wyłącznie na działce stanowiącej jego własność, a tym samym powództwo winno zostać oddalone jako bezpodstawne. Pozwany przyznał, że do dnia rozwiązania małżeństwa stron przez rozwód w październiku 1999 r., pozostawał w posiadaniu kluczy do przedmiotowej nieruchomości, jednakże nie wykorzystywał jej do prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Jednocześnie pozwany wskazał, że przedmiotowa nieruchomość była pozbawiona energii elektrycznej, więc nie było możliwe korzystanie z niej, gdyż nie było dostępu do bieżącej wody (brak zasilania pomp dostarczających wodę) oraz centralnego ogrzewania (zasilane energią elektryczną). Pozwany podkreślił, iż nie polegają na prawdziwe twierdzenia powódki, jakoby dopiero na skutek interwencji Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim opuścił przedmiotowy teren w dniu 29 lipca 2010 r. Pozwany w okresie wskazywanym przez powódkę nie korzystał z jej własności, w związku z czym, nie było potrzeby wszczynania postępowania egzekucyjnego zmierzającego do wydania nieruchomości. Ponadto pozwany podniósł, że zamieszkuje w budynku sąsiadującym z nieruchomością powódki, przez co musi być widywany w okolicach przedmiotowej działki. Działalność gospodarcza, o której wspomina powódka prowadzona była wyłącznie na jego terenie Ponadto pozwany wskazał, iż strony w dniu 27 maja 2011 r., zawarły przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego terenu. Zgodnie z treścią zawartej umowy, w dniu jej zawarcia, powódka wydała pozwanemu przedmiot umowy w stanie wolnym od osób i rzeczy. Tym samym pozwany pozostaje w posiadaniu spornego terenu dopiero od maja 2011 r. Jednocześnie wyłącznie z ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut przedawnienia. Zgodnie z treścią art. 230 k.c., 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. Mając na uwadze powyższe pozwany zauważył, iż gdyby faktycznie pozwany korzystał z przedmiotowego terenu, zastosowanie znalazłby cytowany przepis. Tym samym roszczenia powódki o wynagrodzenie

za rzekome korzystanie z jej rzeczy zgodnie z art. 229 § 1 k.c., przedawniłoby się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Ponieważ pozwany nie posiadał przedmiotowej nieruchomości już w chwili orzeczenia rozvodu stron, niewątpliwie wszelkie ewentualne roszczenia powódki uległy przedawnieniu. Pozwany zakwestionował również fakt, jakoby z tytułu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości powódka mogła uzyskiwać kwotę w wysokości 1.000 złotych miesięcznie.

W wyroku z dnia 14 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 170.600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2011 r. do dnia zapłaty. Ponadto kosztami procesu obciążył pozwanego w całości pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd I instancji ustalił, że w 1994 r., powódka B. B. i pozwany A. G. zawarli związek małżeński. Przed jego zawarciem, strony pracowały w L. na targowisku, gdzie miały swoje stanowiska handlowe. Także w trakcie związku małżeńskiego oraz w okresie po urodzeniu się wspólnego dziecka stron, nadal prowadziły tam działalność handlową. W tym czasie strony zamierzały nabyć nieruchomość w B.. Pozwany zamierzał „nabyć” działkę sporną z zabudowaniami, a nadto działki sąsiednie, „aby gospodarstwo miało odpowiedni obszar”. W trakcie inwestycji przeprowadzanych na nieruchomości w B., pozwany nadzorował prace, a powódka zajmowała się pracą w L. i opieką na dzieckiem stron. Powódka nigdy nie zamieszkała w spornej nieruchomości. Bywała tam sporadycznie. W dniu 29 grudnia 1994 r., została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy Z. D., G. D. oraz K. L., a B. B.. Na podstawie § 4 tej umowy, Z. D., G. D. i K. L. sprzedali B. B. swoje udziały w zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...) o obszarze 15 arów, położonej w B., gminie Ł., zabudowanej domem mieszkalnym, oborą, stodołą i parnikiem wynoszące łącznie  $\frac{3}{4}$  części, a B. B. udziały te w nieruchomości kupiła i przy zawarciu umowy oświadczyła, że jest zamężna, że z mężem nie zawierała umów majątkowych małżeńskich, a nabycia dokonuje z majątku odrębnego, za pieniądze zgromadzone przez zawarciem związku małżeńskiego. W dniu 28 lutego 1995 r., powódka nabyła pozostałą część przedmiotowej nieruchomości, stając się jej jedyną właścicielką, pomimo pozostawania w związku małżeńskim z pozwanym, od 9 kwietnia 1994 r. W dniu 10 kwietnia 1998 r., małżonkowie B. G. i A. G. zawarli umowę, na podstawie której z tym dniem wyłączyli wspólność ustawową małżeńską, co do majątku nabytego przez oboje lub jednego z nich, z wyjątkiem majątku nabytego bezpłatnie, gdy spadkodawca lub darczyńca postanowiłby inaczej.

Sąd ustalił ponadto, że powódka bardzo rzadko przyjeżdżała do B. i nigdy nie zamieszkiwała w tej nieruchomości, gdyż zajmowała się wychowaniem dziecka stron w S.. Powódka nigdy nie chciała zamieszkać na wsi. Wyrokiem z 28 października 1999 r., Sąd Okręgowy w Szczecinie, rozwiązał małżeństwo B. G. z domu B., z A. G., zawarte przed kierownikiem Urzędu Stanu Cywilnego w S., 9 kwietnia 1994 r., za nr (...) przez rozwód.

Działka nr (...), położona w B., ma kształt przypominający prostokąt. Powierzchnia działki wynosi: 1500 m<sup>2</sup>. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, wybudowanym w technologii tradycyjnej, dwoma budynkami gospodarczymi oraz stajnią, infrastrukturą, jest ogrodzona. Od strony frontowej ogrodzenie stanowi płot drewniany rozpięty pomiędzy drewnianymi słupkami na podmurówce z kamienia naturalnego. Powierzchnię zieloną stanowi trawa oraz drzewka ozdobne. Na nieruchomości występuje utwardzenie terenu. Działka uzbrojona jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej (w tym przy drodze): w instalację wodną, instalację kanalizacyjną, instalację elektroenergetyczną, instalację gazową. Na nieruchomości znajduje się: budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej (obecnie odbudowywany po pożarze), dwa budynki gospodarcze, stajnia.

W trakcie trwania związku małżeńskiego stron na przedmiotowej nieruchomości zostały poczynione inwestycje w postaci remontu budynku mieszkalnego, adaptacja starych budynków gospodarczych na stajnie i budowa nowych stajni. Inwestycje dokonywał i nadzorował je pozwany. Strony wspólnie ustalały projekt dokonywanych inwestycji. Inwestycje poczynione były ze środków finansowych stron. Pozwany dodatkowo dzierżawił nieruchomość, położoną obok spornej nieruchomości. Obie nieruchomości sąsiadowały ze sobą. Następnie pozwany tę nieruchomość kupił. Na tej sąsiedniej (w stosunku do spornej) nieruchomości A. G. poczynił nakłady. Obecnie znajduje się tu budynek mieszkalny dla personelu i budynki gospodarcze. Ponadto pozwany postawił halę oraz stworzył ujeżdżalnię dla koni. Pozwany A. G. wraz ze swoją konkubiną A. L. na wszystkich nieruchomościach, położonych w B., a stanowiących obecnie własność pozwanego (w tym na nieruchomości spornej) prowadzą działalność gospodarczą, polegającą na prowadzeniu stajni dla koni w B., a nadto w zakresie hodowli koni.

Powódka pismem z dnia 20 grudnia 1999 r., wezwała pozwanego do zaprzestania bezumownego korzystania z jej nieruchomości – działki nr (...) położonej w B.. Wyrokiem z 18 listopada 2005 r., w sprawie o sygn. akt I C 1011/04, Sąd Okręgowy w Szczecinie, nakazał pozwanemu A. G., aby wydał powódce B. B. nieruchomość położoną w B. nr (...), gmina Ł., stanowiącą działkę nr (...), o obszarze 015 ha wraz z zabudowaniami, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą za numerem KW (...), w stanie wolnym. W dniu 29 lipca 2010 r., A. G. opróżnił i wydał B. B. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), o obszarze 015 ha wraz z zabudowaniami, położoną w miejscowości B. nr (...), na podstawie tytułu wykonawczego – wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 18 listopada 2005 r., sygn. akt I C 1011/04, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z 5 września 2006 r. Odkonano to w toku postępowania egzekucyjnego wszczętego przez powódkę przeciwko pozwanemu.

Pismem z 20 sierpnia 2010 r., B. B. wezwała A. G. do zapłaty kwoty 149.000 złotych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, położonej w miejscowości B. nr (...)w wysokości 1.000 złotych miesięcznie za okres 149 miesięcy – od kwietnia 1998 r., do sierpnia 2010 r., w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania. W odpowiedzi na powyższe pismo powódki pozwany wskazał na brak podstaw do żądania zapłaty jakiegokolwiek kwoty, uzasadniając, że nie korzystał on z przedmiotowej nieruchomości, a ponadto podniósł, że żądanie zapłaty za okres ponad 12 lat uznać należy za przedawnione w przeważającej części.

W dniu 27 maja 2011 r., została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy B. B., a A. G.. Na podstawie tej umowy B. B. zobowiązała się sprzedać A. G. w terminie do dnia 30 czerwca 2012 r., nieruchomość zabudowaną, stanowiącą działkę nr (...) o obszarze 0,1500 ha, położoną w B., gmina Ł., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Ł., IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) – odnośnie  $\frac{3}{4}$  części i odnośnie udziału wynoszącego  $\frac{1}{4}$  części. A. G. zobowiązał się nieruchomość tę w tym terminie kupić za kwotę 110.000 złotych. Sprzedająca potwierdziła odbiór od kupującego w dniu zawarcia umowy kwoty 50.000 złotych tytułem zadatku, a pozostałą część ceny w kwocie 60.000 złotych kupujący zobowiązał się zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dwoma budynkami gospodarczymi oraz stajnią według stanu i cen na dzień 29 lipca 2010 r., wynosiła: 217.500 złotych. Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dwoma budynkami gospodarczymi oraz stajnią według stanu na dzień przed wykonaniem nakładów przez pozwanego i cen na dzień 29 lipca 2010 r., wynosiła: 139 100 złotych. Wartość rynkowa nakładów poczynionych przez pozwanego według cen na dzień 29 lipca 2010 r., wynosiła 78.400 złotych. Wysokość czynszu najmu możliwego do uzyskania z nieruchomości położonej w B. nr (...), za okres od 1 listopada 1999 r., do 29 lipca 2010 r., wynosiła 170.600 złotych. Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dwoma budynkami gospodarczymi oraz stajnią według stanu po dokonanych nakładach przez pozwanego i cen na dzień 12 listopada 2013 r., wynosiła 197.100 złotych, a przed dokonaniem nakładów - 129.700 złotych. Wartość rynkowa nakładów poczynionych przez pozwanego według cen na dzień 12 listopada 2013 r., wynosiła 67.400 złotych.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne. Oceniając dowody wskazał, że dał wiarę dokumentom urzędowym przedstawionym przez strony. Dokumenty te zostały sporządzone w wymaganej formie, a nadto ich treść nie została przez strony zaprzeczona. Chodzi tu o akty notarialne, mapy, wypisy z rejestrów i wyrisy, odpisy orzeczeń. W związku z tym stanowiły dowód tego, co zostało w nich stwierdzone. Natomiast treść dokumentów prywatnych, jak wezwania do opuszczenia nieruchomości, czy wezwania do zapłaty, a nadto przedwstępna umowa sprzedaży, nie zostały przez strony zaprzeczone. Treść zawarta w tych dokumentach pokrywa się z treścią zeznań świadków i stron. W związku z tym, sąd nie miał podstaw do odmowy wiary tym dowodom. Ustalając stan faktyczny sąd korzystał z zeznań świadków, którym w całości dał wiarę. Zeznania świadków pokrywały się wzajemnie i uzupełniały, a ich treść nadto korespondowała z treścią omówionych wyżej dokumentów. Zeznania świadków również nie były zaprzeczone przez stronę przeciwną. Wreszcie niewyjaśnione za pomocą pozostałych dowodów okoliczności, sąd ustalił na podstawie zeznań stron, które były spójne, również wzajemnie się uzupełniały i pokrywały ze sobą, a nadto z pozostałymi dowodami. Mając na uwadze konieczność zbadania zasadności wysokości dochodzonych roszczeń, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na tę okoliczność. Sąd pominął opinię biegłego sądowego K. R., która została skutecznie zakwestionowana przez obie strony, bowiem biegły ten, w toku składania

ustnej uzupełniającej opinii w dniu 26 kwietnia 2013 r., nie był w stanie wyjaśnić wszystkich wątpliwości stron, co do treści sporządzonej opinii. To doprowadziło do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego, to jest K. B. (2). Sąd ocenił tą opinię, jako w pełni wiarygodną. Została ona sporządzona przez kompetentną osobę, dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Biegły sporządzając opinię oparł się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonując jego szczegółowej analizy w kontekście tezy dowodowej, wynikającej z postanowienia Sądu i poddając go następnie weryfikacji w oparciu o wskazane w opinii metody badawcze. Opinia biegłego jest jasna, a wnioski w niej zawarte zostały logicznie i wyczerpująco uzasadnione. Sąd zaznaczył, że biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do zarzutów podniesionych przez pozwanego. Sąd w pełni podzielił zasadność przyjętej przez biegłego metodologii wyliczenia należnego wynagrodzenia za cały okres korzystania przez pozwanego z nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że w okolicy B. brak jest podobnych gospodarstw do prowadzonego przez pozwanego. Prowadzi to do braku możliwości zastosowania jakiegokolwiek metody porównawczej. W związku z tym, biegły przyjął, że wynagrodzenie należne powódce winno odpowiadać wysokości czynszu dzierżawnego i to wyliczonego nie metodą porównawczą, a od wartości nieruchomości, według zastosowania odpowiednich wzorów. Wynagrodzenie powinno odpowiadać kwocie, jaką posiadacz musiałby zapłacić, gdyby posiadanie opierało się na prawie. Z treści opinii biegłego wynika, że właśnie w taki sposób wynagrodzenie to zostało przez niego wyliczone.

W dalszej części uzasadnienia Sąd wskazał, że w związku z tym, iż pozwany zajmuje bezumownie nieruchomość od listopada 1999 r., powódka zgodnie z art. 229 § 1 k.c., domagała się zapłaty odszkodowania tylko za czas, za który przysługują powódce nieprzedawnione roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie w dacie zwrotu nieruchomości. Natomiast pozwany zaprzeczył, że korzystał z nieruchomości powódki w okresie przez nią wskazanym, jednakże gdyby faktycznie przyjąć, że pozwany korzystał z przedmiotowego terenu, zastosowanie znalazłby w niniejszej sprawie przepis art. 230 k.c. Tym samym roszczenia powódki o wynagrodzenie za rzekome korzystanie z jej rzeczy zgodnie z art. 229 § 1 k.c., przedawniłoby się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Ponieważ pozwany nie posiadał przedmiotowej nieruchomości już w chwili orzeczenia rozvodu stron, niewątpliwie wszelkie ewentualne roszczenia powódki uległy przedawnieniu. Jak podkreśla się w doktrynie roszczeń uzupełniających, mimo że są ściśle związane z samym posiadaniem i powstają tylko w stosunkach pomiędzy właścicielem, a posiadaczem, można w zasadzie dochodzić w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu - tylko w stosunkowo krótkim terminie, określonym w art. 229 § 1. Tak więc art. 229 § 1 k.c., nie normuje kwestii wymagalności tych roszczeń, a tylko skraca wynikające z art. 118 k.c., ogólne terminy przedawnienia. W tym kontekście art. 229 § 1 k.c., nie sanuje roszczeń przedawnionych według zasad ogólnych, ale swoją normą restrykcyjną obejmuje roszczenia nieprzedawnione w dacie zwrotu rzeczy. Przepis art. 229 § 1 k.c., stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 118 k.c., z tym że owa wyjątkowość ogranicza się do skrócenia terminu przedawnienia. W związku z ustaleniami, że powódka była właścicielem spornej nieruchomości oraz, że pozwany wydał ją powódce w ramach toczącego się postępowania egzekucyjnego w dniu 29 lipca 2010 r. należało przyjąć, że pozwany korzystał z nieruchomości powódki, stanowiącej działkę numer (...) położonej w B., w okresie wskazanym w pozwie, tj. od 1 listopada 1999 r., do 29 lipca 2010 r., bezumownie. Z pozostałych ustaleń sądu wynikało, że pozwany prowadził na tej nieruchomości działalność gospodarczą, polegającą na przechowywaniu i hodowli koni. Pozwany jeszcze przed zakupem nieruchomości przez powódkę, taką działalność miał zamiar na nieruchomości prowadzić. W tym celu zamierzał nabyć działki sąsiednie, aby gospodarstwo miało odpowiedni obszar. Przez cało okres wskazany w pozwie, pozwany miał świadomość, że nie jest właścicielem działki, położonej w B. pod Nr (...) i że to powódka jest właścicielką działki. Według pozwanego działka ta miała zostać w przyszłości podarowana przez powódkę wspólnej córce stron. Pozwany w zeznaniach informacyjnych, a następnie w zeznaniach złożonych 7 kwietnia 2014 r., potwierdził, że w czasie korzystania z nieruchomości miał świadomość wyłącznego prawa własności powódki w stosunku do tej działki. Takie ustalenia doprowadziły Sąd do wniosku, że pozwany był posiadaczem samoistnym nieruchomości w złej wierze.

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. Przepis art. 224 § 1 i 2 k.c., określa obowiązki posiadacza rzeczy w dobrej wierze wobec właściciela rzeczy. Zgodnie 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. Natomiast zgodnie z 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. Jak wynika z powyższego przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c., od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskalby właściciel, gdy rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Wynagrodzenie powinno odpowiadać kwocie, jaką posiadacz musiałby zapłacić, gdyby posiadanie opierało się na prawie za cały okres, przez który korzystał z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Zdaniem Sądu I instancji powódka podźwignęła spoczywający na niej na podstawie art. 6 k.c. ciężar dowodu w tym zakresie i było to o tyle ułatwione, że pozwany nie kwestionował faktu zajęcia nieruchomości, a nadto wykazania, że do wydania nieruchomości powódce, w dniu 29 lipca 2010 r., doszło wskutek interwencji Komornika, w toku postępowania egzekucyjnego. Powódka wykazała, za pomocą wskazanych przez siebie dowodów, że pozwany z nieruchomości korzystał. Sąd podniósł, że o korzystaniu z nieruchomości nie przesądza jedynie zamieszkiwanie w budynku usytuowanym na nieruchomości. Zamieszkiwanie w budynku, położonym na nieruchomości powódki, nie było jedynym i wyłącznym warunkiem uznania, że pozwany wyłącznie korzysta z nieruchomości. Postępowanie dowodowe wykazało, że nieruchomość powódki była ogrodzona, biegały po niej psy. Nadto powódka nie mogła na nieruchomość wejść, gdyż pozwany zamknął bramę i to pozwany dysponował kluczami do niej. Te okoliczności świadczą jednoznacznie o utrzymywaniu nieruchomości we władaniu pozwanego bez udziału powódki. Ponadto pozwany już w czasie zeznań informacyjnych podał, że jego zamiarem było nabycie zarówno działki powódki, jak i działek sąsiednich, w celu uzyskania odpowiednio dużego gospodarstwa. W związku z tym, należało przyjąć, że biorąc pod uwagę ustalone okoliczności, to pozwany jedynie miał możliwość wyłącznego korzystania z nieruchomości powódki, składającej się z gruntu i posadowionych na nim budynków. Pozwany nie wykazał, że dysponował jakimkolwiek tytułem prawnym do władania nieruchomością. Natomiast skuteczne działania powódki podejmowane przez nią na przestrzeni lat, w celu odzyskania władztwa nad nieruchomością, jednoznacznie temu przeczą.

Sąd ubocznie zauważył, że pozwany nie wykazał, by nabycie nieruchomości nastąpiło ze środków pieniężnych należących do niego, co pozwany podnosił w swoich twierdzeniach. Z treści księgi wieczystej wynika, iż powódka w okresie spornym była wyłączną właścicielką tej nieruchomości. Stosownie zaś treści art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. W związku z tym, należało uznać twierdzenia pozwanego w tym zakresie za niewskazane.

W ocenie Sądu I instancji chybiony był zarzut pozwanego dotyczący przedawnienia roszczenia powódki. Zgodnie z treścią art. 229 § 1 k.c., 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. Biorąc zaś pod uwagę, że powództwo w przedmiotowej sprawie zostało wytoczone przez B. B. w dniu 30 czerwca 2011 (data stempla pocztowego), a wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 29 lipca 2010 r., to przyjąć należało brak przedawnienia roszczeń uzupełniających powódki za korzystanie z rzeczy.

Odnosząc się do wysokości żądania Sąd wskazał, że z treści opinii powołanego w sprawie biegłego wynika przede wszystkim, że wysokość czynszu możliwego do uzyskania z nieruchomości położonej w B. nr (...), za okres od 1 listopada 1999 r., do 29 lipca 2010 r., wynosiła 170.600 złotych. Sąd uznał żądanie w dochłodzonej wysokości za zasadne, biorąc pod uwagę treść opinii, wyliczenia biegłego, a w szczególności przyjętą przez biegłego metodologię. Zasądzona kwota odpowiada zdaniem sądu kwocie, jaką pozwany musiałby zapłacić, gdyby opierał posiadanie nieruchomości położonej w B. Nr (...), na prawie. Sąd przypominał, że nawet brak korzystania przez pozwanego z budynku usytuowanego na spornej nieruchomości, nie może prowadzić do przyjęcia, że pozwany z nieruchomości nie korzystał. Wykazanie istnienia samej możliwości dysponowania nieruchomością, co w niniejszej sprawie nastąpiło, skutkowało przesądzeniem kwestii korzystania z nieruchomości przez pozwanego. Odnosząc się do zarzutów pozwanego, wobec opinii polegających na zaprzeczeniu, że czynsz wyliczony przez biegłego, byłby w ogóle możliwy do uzyskania Sąd wziął pod uwagę fakt, że biegły R. w swojej opinii dokonał wyliczeń w oparciu o zarzuty pozwanego. Biegły próbował wyliczyć należne wynagrodzenie, w oparciu o zysk z działalności pozwanego, przy uwzględnieniu ponoszonych przez pozwanego kosztów tej działalności. Opinia tego biegłego została w całości zaprzeczona przez pozwanego. Pozwany skrytykował sposób wyliczenia kosztów działalności przez biegłego. Zaprzeczył, by wyliczone przez biegłego koszty odpowiadały rzeczywistości. Pozwany jednakże, ani przy pierwszej, ani przy drugiej opinii, nie wskazał, jakie koszty działalności ponosi. Twierdził jedynie i zmierzał do wykazania braku jakiegokolwiek zysku z prowadzonej działalności, a zatem pośrednio do braku obowiązku uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z cudzej nieruchomości. W związku z przyjęciem przez Sąd, że zarzuty pozwanego wobec opinii są jedynie polemiką z wnioskami w niej zawartymi, a nadto mając na uwadze zarzuty pozwanego wobec opinii poprzedniego biegłego, sąd oddalił wniosek o dopuszczenie opinii kolejnego biegłego. Dodatkowo decyzja Sądu poprzedzona była analizą twierdzeń pozwanego na temat zarzutu potrącenia. W ocenie Sądu, materiał dowodowy w sprawie prowadził do wniosku, że inwestycje na nieruchomości czynione były ze wspólnych środków finansowych. Poza tym biegły w opinii wyliczył wartość nieruchomości zarówno przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez pozwanego jak i po ich odjęciu. Pozwany nadzorował inwestycję przebudowy, czy remontu domu, bowiem mieszkał on na terenie nieruchomości, a powódka przebywała tam sporadycznie. Z tego faktu nie można jednoznacznie wywieść, że wyłącznie pozwany ponosił koszty związane z remontem nieruchomości. Zdaniem Sądu, z treści faktury VAT nr (...), nie można również wnioskować, że to A. G. poniósł samodzielnie koszty remontu, skoro z jej treści wynika jedynie, że był on nabywcą tej faktury, a z zeznań jej wystawcy, to jest J. P. wynika, że zlecenie na wykonanie prac remontowych przekazał ojciec pozwanego i on również rozliczył się z tym wykonawcą z wykonanych prac remontowych. Pozwany tymczasem nie wykazał, że otrzymał od ojca darowiznę w takiej kwocie i że darowizna ta uczyniona została wyłącznie na rzecz pozwanego z pominięciem powódki. Rekapitulując rozważania w tym zakresie, Sąd uznał, że zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego jest bezzasadny, co doprowadziło w konsekwencji do oddalenia jego wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, z dnia 10 lutego 2014 r., wobec jego bezprzedmiotowości.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., odsetki należą się wierzycielowi za sam fakt opóźnienia się dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, a zatem należą się od dnia, w którym świadczenie to stało się wymagalne i powinno być zapłacone. Sąd uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu od dnia 26 października 2011 r., i od tej należało zasądzić odsetki ustawowe.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w treści art. 98 § 1 i § 2 k.p.c. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi Sądowemu Sądu Okręgowego w Szczecinie na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany zaskarżając go w całości zarzucając mu:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż pozwany korzystał z nieruchomości powódki jako posiadacz w złej wierze w okresie od dnia 1 listopada 1999 r. do dnia 29 lipca 2010 r., co uprawnia powódkę do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości za okres 10 lat licząc wstecz od daty zwrotu nieruchomości przez pozwanego w toku postępowania egzekucyjnego, tj. 29 lipca 2010 r.;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż wydanie powódce nieruchomości, którą pozwany rzekomo zajmował nastąpiło w dniu 29 lipca 2010 r. w ramach prowadzonego postępowania egzekucyjnego, co czyni zarzut przedawnienia ewentualnego roszczenia powódki za bezzasadny;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż pozwany kwestionował jedynie fakt korzystania z nieruchomości powódki, bez jednoczesnego kwestionowania faktu zajęcia - błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż zamiar pozwanego nabycia zarówno działki powódki, jak i działek sąsiednich, w celu uzyskania odpowiednio dużego gospodarstwa, uzasadnia przyjęcie, iż jedynie pozwany miał możliwość wyłącznego korzystania z nieruchomości powódki składającej się z gruntu i posadowionych na nim budynków, a nadto iż istnienie samej możliwości dysponowania nieruchomością przesądza o korzystaniu z nieruchomości przez pozwanego;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż inwestycje na przedmiotową nieruchomość położoną w B. nr (...) czynione były ze wspólnych środków finansowych stron postępowania, co czyniło zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia za bezzasadny, pomimo iż strony postępowania wyłączyły wspólność ustawową małżeńską, zaś pozwany przedłożył faktury z których wprost wynika, iż to on ponosił nakłady na nieruchomość powódki, nadto iż ojciec pozwanego również przyznał, iż wszelkie prace na nieruchomości realizowane były ze środków pozwanego, co uzasadniało podniesiony zarzut potrącenia;

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 229 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uwzględnienie powództwa pomimo, iż pozwany pozostawał w posiadaniu kluczy do nieruchomości powódki do dnia rozwiązania małżeństwa stron przez rozwód w październiku 1999 r., zaś powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone 30 czerwca 2011 r.;

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż pozwany pozostawał posiadaczem samoistnym nieruchomości powódki, pomimo iż pozwany nie sprawował żadnego faktycznego władztwa nad przedmiotową działką w zakresie prawa własności albo w zakresie innego prawa podmiotowego, umożliwiającego mu sprawowanie faktycznego władztwa nad nieruchomością powódki;

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez niedokładne rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i uznanie, iż wysokości czynszu możliwego do uzyskania z nieruchomości położonej w B. nr (...)za okres od 1 listopada 1999 r. do 29 lipca 2010 r. wynosi 170.600 zł, pomimo iż opinia biegłego sądowego nie uwzględnia faktu, że na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza polegająca na przechowywaniu i trenowaniu koni, a nadto że nieruchomość znajduje się w kompleksie nieruchomości użytkowanych przez pozwanego i nie określa, jaki wpływ ten fakt ma na wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu - przy założeniu, że sporna nieruchomość zostałaby wynajęta - ale tylko ze spornej nieruchomości. Nadto, z opinii biegłego wynika, iż niezależnie od wszelkich okoliczności właściciel nieruchomości zawsze zarobi tytułem czynszu tyle, ile zarobiłby z obligacji skarbowych, co nie znajduje żadnego uzasadnienia tak faktycznego, jak i prawnego. W tym zakresie biegły winien był uwzględnić metodę przychodową, która pozwoliłaby ustalić faktyczną kwotę możliwą do uzyskania z tytułu czynszu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpatrzenia.

Pozwany wskazał, że władztwo na rzeczą musi być władztwem faktycznym. Powinno cechować się względną trwałością i polegać co najmniej na rzeczywistej możliwości jego sprawowania w zakresie określonego prawa podmiotowego. W konsekwencji nie można wykluczyć dopuszczalności stwierdzenia posiadania nawet wtedy, gdy nie było ono wykonywane poprzez działania odnoszące się bezpośrednio do rzeczy. W przypadku gdy posiadanie polega na rzeczywistej i względnie trwałej możliwości sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą, może ono przejawiać się w szczególności w skutecznym przeciwdziałaniu przez posiadacza jakimkolwiek zakłóceniom istniejącej między



nim a rzeczą relacji faktycznej. Jednym z dwóch elementów składowych pojęcia posiadania, który ustawodawca wskazuje w art. 336 k.c. jest władztwo faktyczne nad rzeczą (corpus). Drugi element składający się na pojęcie posiadania wynika z art. 338 k.c., a jego stwierdzenie powinno być dokonywane przy pomocy kryterium interesu. Z treści przywołanego przepisu wynika, że uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie jest uzależnione od tego, czy jest ono sprawowane przez określony podmiot w jego własnym interesie. W przeciwnym razie, tzn. gdy władztwo faktyczne jest sprawowane przez określony podmiot w cudzym interesie, stanowi ono jedynie dzierżenie. Zdanie skarżącego, w wyniku błędnych ustaleń faktycznych Sąd I Instancji całkowicie bezpodstawnie uznał pozwanego za posiadacza samoistnego w złej wierze nieruchomości położonej w B. nr (...), stanowiącej własność powódki w okresie od dnia 1 listopada 1999 r. do dnia 29 lipca 2010 r. Budzi zdziwienie ustalenie Sądu, że skarżący nie kwestionował, że zajął nieruchomość, a tylko, że jej nie wykorzystywał. Pozwany natomiast od samego początku kategorycznie podkreślał, iż nie korzystał z nieruchomości powódki, zaś działalność gospodarczą prowadził wyłącznie na działce stanowiącej jego własność. Do dnia rozwiązania małżeństwa stron przez rozwód w październiku 1999 r. pozostawał w posiadaniu kluczy do przedmiotowej nieruchomości, jednakże powyższe nie uprawnia do przyznania - tak jak to uczynił Sąd I instancji - iż choćby potencjalna możliwość korzystania z nieruchomości powoda jest dostateczną podstawą do przyjęcia, iż jedynie pozwany miał fizyczną możliwość do korzystania z przedmiotowej działki. Pozwany zamieszkuje w budynku sąsiadującym z nieruchomością powódki, przez co musiał być widywany w okolicach przedmiotowej działki. Działalność gospodarcza prowadzona była jednak wyłącznie na terenie stanowiącym własność pozwanego. Okoliczność widywania pozwanego w okolicach nieruchomości powódki nie może przesądzać o rzekomym wykorzystywaniu przedmiotowej nieruchomości powódki do własnych celów, nawet przy uwzględnieniu zamiaru nabycia przez pozwanego zarówno działki powódki, jak i działek sąsiednich. W zaistniałym stanie faktycznym ustalenia Sądu uznać należy za idące zbyt daleko, gdyż posiadanie występuje wyłącznie przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako corpus possessionis, oraz psychicznego elementu animus rem sibi habendi, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. W przypadku „władania rzeczą” (corpus) chodzi o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”. W przypadku drugiego niezbędnego elementu posiadania chodzi o psychiczny czynnik zamiaru władania („zawładnięcia”) rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Teoretycznie decyduje tutaj wewnętrzna, subiektywna wola posiadania, manifestowana na zewnątrz, wobec otoczenia. Skoro zaś pozwany w toku postępowania przed Sądem I instancji wyraźnie podkreślał, iż pozostawał w posiadaniu kluczy do nieruchomości powódki do chwili orzeczenia rozwodu stron, zaś po tej dacie nie zajmował nieruchomości oraz w żaden sposób z niej nie korzystał - co i tak byłoby niemożliwe z uwagi na uzbrojenia przedmiotowego terenu - to tym samym brak było podstaw do przyjęcia, iż pozwany jest samoistnym posiadaczem w złej wierze.

Odnosząc się do wysokości ustalonego wynagrodzenia pozwany wskazał, że zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego celem wydania tejże opinii było określenie wysokości czynszu najmu nieruchomości położonej w B., Gmina Ł. na działce nr (...), w okresie od listopada 1999 do 29 lipca 2010 r., z uwzględnieniem aktualnego wykorzystywana przedmiotowej nieruchomości. Przy czym Sąd zaznaczył, iż przy wydaniu opinii biegły powinien uwzględnić fakt, że na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza polegająca na przechowywaniu i trenowaniu koni. Biegły winien nadto uwzględnić, że nieruchomość znajduje się w kompleksie nieruchomości użytkowanych przez pozwanego i określić, jaki wpływ ten fakt ma na wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu - przy założeniu, że sporna nieruchomość została wynajęta - ale tylko ze spornej nieruchomości. Czy sąsiedztwo innych działek użytkowanych przez pozwanego być może sprawia, że działalność gospodarcza w tym zakresie w ogóle może być prowadzona. Nadto Sąd zaznaczył, iż biegły powinien wypowiedzieć się, czy dla wyliczenia możliwego do uzyskania czynszu najmu, potrzebne jest wyliczenie dochodów pozwanego uzyskanych przez niego na przestrzeni całego spornego okresu, a co za tym idzie, czy konieczne jest wyliczenie kosztów uzyskania przychodu, kosztów utrzymania koni, kosztów wykwalifikowanej obsługi itd., na przestrzeni całych dziesięciu lat. Przy twierdzącej odpowiedzi biegły winien koszty te wyliczyć, z dokładnym ich rozbiciem na poszczególne składniki. Stosownie do treści art. 236 k.p.c. zakres opinii biegłego jest określany właśnie przez treść postanowienia dowodowego, w którym ten środek dowodowy dopuszczono, a zwłaszcza zawarte w nim tezy dowodowe. Jest więc oczekiwane, aby w tejże opinii znalazły się wszelkie informacje, wiadomości specjalistyczne, konieczne do ustalenia przez sąd stanu faktycznego. Jednocześnie, kodeks postępowania cywilnego - w art. 233 § 1 - stanowi, że sąd ocenia wiarygodność

i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Tymczasem biegły w treści swojej opinii wskazał, iż badany rynek - rynek najmu - jest rynkiem bardzo ubogim w tego typu transakcje oraz transakcje te nie są nigdzie publikowane i nie są ogólnodostępne, a stawki często są niewiarygodne, dlatego biegły dokonał określenia wartości czynszu poprzez odwrotność wartości rynkowej z uwzględnieniem czynników ekonomicznych inwestowania w tego typu nieruchomości. Tym samym logiczny wywód i merytoryczne uzasadnienie opinii biegłego zostały zastąpione przez jego swobodną ocenę, dodatkowo nie posiadającą żadnego poparcia naukowego, co uznać należy za niedopuszczalne w świetle tego, iż to właśnie wymóg wiadomości specjalnych stanowi podstawową przesłankę sporządzenia opinii przez biegłego - art. 278 § 1 k.p.c. Biegły zaznaczył ponadto, iż stawki czynszowe oraz ceny transakcyjne na badanym rynku - który rzekomo jest bardzo ubogi w tego typu transakcje - są zależne głównie od cech przedmiotu wyceny, przede wszystkim od lokalizacji ogólnej i szczególnej, powierzchni gruntów, powierzchni budynku mieszkalnego, ilości i jakości budynków gospodarczych, funkcjonalności, dojazdu itp. Analogicznie, zdaniem biegłego, wysokość czynszu musi odpowiadać realnej stracie w okresie zwrotu inwestowania w tego typu nieruchomości. Dla strony pozwanej, która nie posiada wiedzy specjalistycznej żaden analogiczny związek nie jest oczywisty, dlatego też biegły winien w sposób jasny wytłumaczyć, jaki strata w okresie zwrotu inwestowania w tego typu nieruchomości przekłada się na wysokość czynszu, i skąd przedmiotowy związek wynika. Dalej biegły pisze, że zgodnie z założeniami metody dochodowej usankcjonowanej ustawowo potencjalny nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż mógłby uzyskać z obligacji skarbu państwa z uwzględnieniem dodatku za ryzyko przy uwzględnieniu sytuacji społeczno - gospodarczej na rynku zarówno lokalnym (stopy zwrotu). Twierdzenia biegłego po raz kolejny pozostają niezrozumiałe dla strony pozwanej, w szczególności w kontekście postanowienia Sądu Okręgowego. Pomimo bowiem powoływania się przez biegłego na specjalistyczne słownictwo trudno uznać, iż wnioski z przedłożonej przez niego opinii stanowią de facto odpowiedź na postawione przez Sąd pytania. Opinia biegłego jest dowodem, który ma służyć ocenie okoliczności faktycznych pod kątem posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych, natomiast nie może być sama w sobie źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłych. W świetle postawionych pytań nie sposób przyjąć, aby przedłożona opinia była pełna, zaś przedstawiona wartość czynszu za sporny okres odpowiadała rzeczywistości. Z tych względów uznać należy za całkowicie bezpodstawne oddalenie wniosku strony pozwanej o powołanie nowego biegłego w sprawie, który udzieliłby odpowiedzi na jednoznacznie sformułowane pytania Sądu. Brak zaś wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, w szczególności realnej wysokości czynszu możliwego do uzyskania z przedmiotowej nieruchomości, prowadzi do wniosku, iż Sąd nie rozstrzygnął istoty sprawy.

Skarżący wskazał wreszcie, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bezspornym pozostawało, iż jesienią 2000 r. pozwany przeprowadził kapitalny remont domu mieszkalnego stanowiącego wyłączną własność powódki. W związku z poniesionymi nakładami pozwany podniósł zarzut potrącenia ewentualnej wysokości należnego powódce wynagrodzenia z kwotą poczynionych nakładów. Jednocześnie zgłoszony został wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego celem ustalenia wartości wykonanych prac. Pomimo braku ku temu jakichkolwiek podstaw, Sąd stanął na stanowisku, iż nie sposób wywieść, jakoby wyłącznie pozwany ponosił koszty związane z remontem. Dokonując ustaleń w tym zakresie Sąd w ogóle nie odniósł się do treści zeznań ojca pozwanego, który wprost przyznał, iż przekazana J. P. kwota wynagrodzenia za zlecone prace remontowe pochodziła od pozwanego - z jego majątku osobistego. Sąd nie wskazał, iż zeznania świadka w tym zakresie nie są wiarygodne i nie mogą być uznane, lecz w ogóle tę kwestię pominął - wyjaśniając jedynie, iż z zeznań świadka J. P. wynika, iż to właśnie ojciec pozwanego przekazał wykonawcy kwotę wynagrodzenia. Skoro zaś świadek zeznał, iż środki przeznaczone na inwestycję pochodziły od pozwanego, Sąd winien był wyjaśnić, w jakim zakresie i z jakich przyczyn zeznaniom tym nie daje wiary, w szczególności iż pokrywają się one z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Dziwi przy tym stanowisko Sądu, jakoby to pozwany zobowiązany był do wykazywania, iż jakiegokolwiek kwoty darowizny pochodzące czy to od ojca, czy też od osób trzecich, uczynione zostały wyłącznie na jego rzecz - z pominięciem powódki jako małżonki - gdyż w świetle art. 33 pkt kodeksu rodzinnego i opiekuńczego do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił. Tym samym, to nie na pozwanym spoczywał obowiązek wykazania, iż wszelkie darowizny uczynione były wyłącznie na jego rzecz, lecz na powódce ciążył obowiązek wykazania,

iż darowizny takie dokonane zostały na rzecz obojga małżonków. Ponadto Sąd w ogóle nie odniósł się do kwestii, iż między małżonkami w 1998 r. została ustanowiona rozdzielność majątkowa, co winno wpływać na wzajemne rozliczenia stron.

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

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w zasadniczej części w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Modyfikacja podstawy faktycznej rozstrzygnięcia odnosiła się wyłącznie do ustalenia, że to pozwany przeprowadzał remont budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości stanowiącej własność powódki oraz, że był on przeprowadzany ze środków pozwanego (dowody: zeznania świadków A. L. - karty 144 verte – 145 verte akt, L. K. - karty 145 verte – 147 verte akt, R. G. - karty 146 verte – 151 akt, R. M. - karta 173 akt, faktura VAT nr (...) z dnia 29 listopada 2000 r. – karta 96 akt). W pozostałym zakresie nie zasługiwały na uwzględnienie zawarte w apelacji zarzuty odnoszące się do nieprawidłowych ustaleń faktycznych wiązanych przez skarżącego z korzystaniem z nieruchomości stanowiącej własność powódki w złej wierze, wydaniem powódce nieruchomości dopiero w dniu 29 lipca 2010 r. w ramach prowadzonego postępowania egzekucyjnego, kwestionowaniem przez pozwanego możliwości korzystania z nieruchomości bez jednoczesnego kwestionowania samego zajęcia nieruchomości, wyłącznym korzystaniem z nieruchomości przez pozwanego, posiadaniem przez pozwanego kluczy do przedmiotowej działki. Sąd Apelacyjny nie podzielił również zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. odnoszonych do nieprawidłowej oceny dowodu z opinii biegłego sądowego. Podobnie niezasadne okazały się zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, a konkretnie art. 229 § 1 k.c. oraz art. 336 k.c.

Uwzględniając charakter żądania powódki tj. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej jej własność, co w sprawie nie było sporne, konieczne było ustalenie, czy pozwany po pierwsze był posiadaczem samoistnym tej nieruchomości, a po drugie, czy w okresie objętym żądaniem pozostawał w złej wierze. Zgodnie bowiem z treścią 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. Zgodnie natomiast z § 2. tego artykułu, 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 uiszczyć wartość tych, które zużył. Z kolei art. 225 k.c. stanowi, że 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.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, zgodnie z którym zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do poczynienia ustalenia, że pozwany był posiadaczem samoistnym, a co za tym idzie, że Sąd I instancji naruszył regulację art. 336 k.c. Zgodnie z tym przepisem, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się z jednej strony we

władztwie nad rzeczą (*corpus possessionis*), a z drugiej strony w woli władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*).

Pierwszy z tych elementów występuje, wtedy gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Należy przy tym dodać, co jest istotne w kontekście podniesionych w apelacji zarzutów, że dla ustalenia, czy określona osoba jest posiadaczem samoistnym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy. Podkreśla się, że wystarczająca jest w tym zakresie już sama możliwość korzystania z niej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2009 r., sygn.. akt I CSK 82/09, LEX nr 578034; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2010 r., sygn.. akt I CSK 586/09, LEX nr 630169). O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy, szerszy przy posiadaniu samoistnym, odpowiada treści prawa własności. Zauważenia przy tym wymaga, że władztwo nad rzeczą może być uznane za posiadanie, jeżeli jest stanem trwałym, podkreśla się jednak, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa, lecz na skutek tego nie traci posiadania. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą. W tym kontekście za zupełnie nieuprawnione uznać należało zarzuty skarżącego odnoszące się do tego, że potencjalna tylko możliwość korzystania z nieruchomości nie jest dostateczną podstawą do uznania pozwanego za posiadacza samoistnego, tym bardziej, że jak się zdaje w innej części apelacji, podzielał pogląd przeciwny.

Drugi czynnik w postaci woli władania we własnym imieniu i dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy, jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie tego elementu, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego. Oczywiście nie można całkowicie pominąć w tej ocenie rzeczywistej woli władającego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., sygn.. akt IV CK 1/11, LEX nr 989138). Podkreśla się, że to właśnie zamiar władania rzeczą "dla siebie" pozwala odróżnić posiadanie od dzierżenia. Nie może ona jednak ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz postępowaniem z rzeczą jak właściciel. Co istotne za samoistością posiadania przemawia domniemanie ustanowione w art. 341 k.c.

Ustalenie *in concreto* istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zamanifestowanych przejawów posiadania i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Trudno bowiem o ściśle dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r., sygn.. akt IV CSK 271/13, LEX nr 1444459). Trzeba tu jednak jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., sygn.. akt IV CK 1/11, LEX nr 989138, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., sygn.. akt III CZP 108/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 48, uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, Nr 5, poz. 43). Wśród przejawów posiadania samoistnego wymienia się również działania mające na celu ustalenie prawa własności, w tym także złożenie wniosku o rozgraniczenie, jeżeli jego skutkiem będzie ustalenie stanu własności terenu przygranicznego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn.. akt II CSK 262/12, LEX nr 1311772). Podkreślenia wymaga, że posiadanie samoistne zachodzi nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., sygn.. akt III CSK 133/13, LEX nr 1463868, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r., sygn.. akt III CRN 18/94, niepubl.). Podkreśla się, że o rodzaju posiadania decyduje nie stan prawny, który stanowił podstawę objęcia nieruchomości we władanie, ale sposób tego władania.

Tak szerokie przedstawienie istoty posiadania związane było z charakterem przedstawionych w apelacji zarzutów. Nie może w okolicznościach niniejszej sprawy budzić wątpliwości, że wskazane wyżej elementy posiadania samoistnego nieruchomości stanowiącej własność powódki zostały przez pozwanego spełnione, a tym samym powódka sprostowała obowiązkowi dowodowemu w tym względzie. Skarżący naruszenia art. 336 k.c. i art. 225 k.c. upatrywał tylko w trzech kwestiach – po pierwsze w wadliwych ustaleniach co do braku kwestionowania przez niego faktu samego zajęcia działki, a jedynie korzystania z niej, po drugie w braku uwzględnienia, że klucze do tej nieruchomości posiadał do daty rozwiązania małżeństwa stron przez rozwód w październiku 1999 r. i po trzecie, w nieuwzględnieniu, że pozwany zamieszkuje w budynku sąsiadującym z nieruchomością powódki, przez co musiał być widywany w okolicach tej nieruchomości, a tym samym nie jest to okoliczność przesądzająca o wykorzystywaniu działki do własnych celów.

Przede wszystkim dla oceny, czy pozwany był posiadaczem samoistnym bez znaczenia pozostawało dokonane wyraźnie przez Sąd I instancji rozróżnienie pomiędzy samym w sobie zajęciem nieruchomości, jak się zdaje odnoszonym do fizycznego wejścia na jej teren i późniejszym jej zajmowaniem, a korzystaniem z niej rozumianym z kolei, jako prowadzenie na nieruchomości swojej działalności gospodarczej, korzystaniem z pomieszczeń itd. Analiza odpowiedzi na pozew jednoznacznie wskazuje, że oświadczenia pozwanego odnosiły się przede wszystkim do kwestii korzystania z nieruchomości. W tym kontekście pozwany wskazywał, że działalność gospodarczą prowadził wyłącznie na nieruchomości stanowiącej jego własność, że na nieruchomości powódki nie było niezbędnej infrastruktury do przechowywania i treningu koni, czym w tym okresie się zajmował, że pozbawiona była energii elektrycznej i wody. Jednocześnie jednak znalazły się w niej wypowiedzi zaprzeczające, by dopiero na skutek interwencji komornika opuścił teren w dniu 29 lipca 2010 r., wypowiedzi, zgodnie z którymi dopiero w dniu zawierania z powódką przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z jej zapisami, nastąpiło wydanie terenu przez powódkę w stanie wolnym od osób i rzeczy, że pozwany dysponował kluczami tylko do daty rozwodu. Można się więc zgodzić z pozwanym, że stanowisko Sądu I instancji odnośnie braku kwestionowania zajęcia nieruchomości nie było uzasadnione. Zaprezentowane powyżej twierdzenia i zarzuty pozwalają na uznanie, że pozwany nie tylko odnosił się do wykorzystywania nieruchomości dla własnych celów gospodarczych, ale w ogóle do możliwości jej zajęcia.

Taka ocena stanowiska procesowego skarżącego nie mogła jednak zmienić oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, które jednoznacznie pozwalały na uznanie, że władał on nieruchomością powódki i to jak właściciel. Podkreślenia przy tym wymaga, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała okoliczność, czy wykorzystane były wszystkie pomieszczenia, czy tylko ich część, jaki był zakres tego korzystania, czy pozwany mieszkał na stałe w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości powódki, czy bywał tam tylko okresowo. Istotne jest to, że jak wskazano wyżej, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem wystarczająca jest w tym względzie już sama możliwość korzystania z nieruchomości, że to, czy z takiej możliwości posiadacz skorzystał nie ma znaczenia, że nawet czasowe niewykonywanie tak rozumianego posiadania nie uzasadnia odmowy uznania danej osoby za posiadacza.

W niniejszej sprawie z przedstawionych dowodów jednoznacznie jednak wynikało, że pozwany w sposób samodzielny i czynny dysponował nieruchomością powódki, korzystał ze znajdujących się na niej pomieszczeń, prowadził na niej przynajmniej częściowo swoją działalność gospodarczą. Można się zgodzić ze skarżącym, że rzeczywiście nie zamieszkiwał na stałe w znajdującym się na nieruchomości budynku mieszkalnym, jednakże czynił to okresowo, udostępniał go córce. Co równie istotne pozwany ogrodził działkę czyniąc niemożliwym dostęp do niej z zewnątrz z uwagi na zamkniętą bramę. W tym kontekście bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy formalnie dysponował po dacie rozwodu kluczami, czy też nie (zarzut naruszenia art. 229 § 1 k.c.). Rozstrzygające jest, że faktycznie zajmował nieruchomość, samodzielnie nią dysponował, czynił to z wyłączeniem innych osób, on decydował o dostępie do nieruchomości. Zresztą materiał dowody pozwala na ustalenie, że pozwany jednak klucze do nieruchomości posiadał. Dla oceny, czy pozwany był posiadaczem samoistnym ważne są również wynikające z zeznań świadków okoliczności związane z brakiem jakiegokolwiek ogrodzenia pomiędzy działką powódki oraz nieruchomością pozwanego oraz z traktowaniem obu jako pewnej całości. Dowody te zresztą wskazują, że pozwany także na nieruchomości powódki trzymał konie, a nawet wynajmował boksy. Wreszcie poza sporem pozostawała okoliczność, że pozwany dbał na bieżąco o nieruchomość, dokonywał napraw, utrzymywał porządek, a co najważniejsze wykonywał remonty i ulepszenia budynków znajdujących się na nieruchomości, czynił na nie nakłady. Takie jego zachowanie nie może

pozostawiać wątpliwości co do tego, że wypełnia określone na wstępie uzasadnienia przejawy posiadania samoistnego. Pozwany niewątpliwie władał nieruchomością powódki w sposób odpowiadający władaniu przez właściciela. Świadek J. B. (karta 83 akt) wprost zeznał, że pozwany mieszkał w domu córki, że nie było możliwości wejścia na nieruchomość, bo pozwany postawił dużą bramę, która była zamknięta. Wskazał przy tym, że po posesji biegały psy. Podkreślił, że działka była zagospodarowana, co wskazuje na korzystanie z niej. Co istotne, wbrew twierdzeniom pozwanego oświadczył, że do nieruchomości był doprowadzony prąd i miało to miejsce także po 2003 r. Świadek M. N. zeznał (karty 140 – 142 akt), że podkuwał konie dla pozwanego od 2003 r. Podkreślił, że korzystał ze stajni nr 3 (a ta na mapie dołączonej do akt oznaczona została jako należąca do powódki). Co ważne wskazał, że budynki były pod kluczem. To ten świadek wprost oświadczył, że między działkami nie było płotu, że jak przyjeżdżała córka to pozwany mieszkał w domu nr 1, że zimą pozwany palił tam w kominku, że działka zawsze była uporządkowana, pozwany o nią dbał. Podobnej treści zeznania złożyła również A. L. (karty 144 verte – 145 verte akt) będąca przecież osobą związaną z pozwanym. Podniosła, że wspólnie dbali o działkę powódki, nawet wygrali konkurs na porządek, że na czas zabiegów sanitarnych konie pozwanego przebywały w budynkach znajdujących się na działce powódki, że pozwany doglądał remontu budynku. Istotna jest też ta część zeznań tego świadka, w której wskazywała, że pozwany przeprowadził ten remont, bo był przekonany, że dom jest jego. Świadek L. K. będący znajomym pozwanego zeznał (karty 145 verte – 147 verte akt), że widział wyremontowany dom, że z rozmów z pozwanym wynikało, że on przeprowadzał ten remont. Nawet brat pozwanego R. G. (karty 146 verte – 151 akt) wskazując, że pozwany nie potrzebował pomieszczeń powódki jednocześnie podkreślił, że to właśnie pozwany wykonał remont w pomieszczeniach powódki, że środki na remont dostarczył brat, on decydował o kwestiach z tym związanych (np. kolor ścian), że to właśnie pozwany udostępniał córce dom powódki, by czuła się swobodnie, że brat go ogrzewał zimą, dbał o nieruchomość. Zeznający w charakterze świadka przyjaciel pozwanego R. M. (karta 173 akt) oświadczył, że pozwany na początku (15 lat temu) korzystał ze wszystkich pomieszczeń. Zeznał, że pozwany prowadził prace instalatorskie w budynku nr (...) (często psuł się tam hydrofor), często jak tam był, to było napalone. Potwierdził swobodny dostęp do wszystkich pomieszczeń, dokonanie remontu budynku nr (...), że inwestorem był pozwany, który zapłacił za remont. Świadek M. A. zeznała (karty 173 verte – 174 akt), że na nieruchomości była tylko raz po rozwodzie. Także jednak ona wskazała na brak rozgraniczenia nieruchomości pozwanego i powódki. Podkreśliła, że ludzie krzatali się na obu działkach, a w budynku nr (...) były pootwierane okna, drzwi. Zeznała również, że drugi raz była tam w 2010 r. i sytuacja wyglądała tak samo. Wreszcie świadek M. J. będący komornikiem i wykonujący czynności związane z wykonaniem wyroku eksmisyjnego oświadczył (karta 186 akt), iż był trzy razy na nieruchomości. Potwierdził, że w budynkach powódki były zwierzęta, a w części boksów trwały prace remontowe. W trakcie drugiej wizyty pozwany przyjął go w budynku nr (...), a jego stan wskazywał, że ktoś tam mieszka, że jest użytkowany codziennie, na stole stały niedopite napoje, pozwany czuł się tam swobodnie, nie był zdziwiony, sam otworzył pomieszczenia kluczem. Także wtedy zwierzęta były w boksach. Dopiero w trakcie trzeciej wizyty wszystkie pomieszczenia były opróżnione. Zeznania tego świadka, jako osoby całkowicie niezwiązanej z żadną ze stron, a jednocześnie z racji wykonywanych czynności służbowych mającej możliwość dokonania stosownych i to szczegółowych obserwacji, są szczególnie istotne. Nie pozostawiają wątpliwości, że pozwany z pomieszczeń korzystał, że dysponował kluczami, że czuł się tam jak właściciel. Zauważenia wymaga, że pozostali świadkowie albo nie posiadali w ogóle wiedzy na temat władania przez pozwanego nieruchomością powódki (S. K.), albo też wskazywali, że nie zwrócili na to uwagi (R. M.). Jedynie świadek L. K. (karty 145 verte – 147 verte akt) zeznał, że nie widział koni w pomieszczeniach powódki, co jednak nie przesądza, że przynajmniej okresowo powód nie korzystał z pomieszczeń powódki, tym bardziej, że świadek ten wskazywał na inne przejawy władztwa pozwanego nad nieruchomością. Podobnie rzecz się ma z zeznaniami brata pozwanego – R. G.. Podnosząc brak potrzeby korzystania z pomieszczeń powódki zeznał o prowadzonych przez pozwanego pracach remontowych, o dbaniu o nieruchomość itd. Należy przy tym wskazać, że świadkowie ci to właśnie brat pozwanego oraz jego przyjaciel, a ich zeznania pozostają w sprzeczności z pozostałymi dowodami znajdującymi się w aktach sprawy i jako takie w tej części musiały zostać uznane za niewiarygodne, skoro inne osoby również będące na nieruchomości i to także nie pozostające w żadnych relacjach ze stronami zeznawały odmiennie wskazując na korzystanie z nieruchomości powódki. Reasumując stwierdzić należy, że powódka w toku procesu wykazała z jednej strony, że pozwany władał jej nieruchomością, korzystał z niej, a jednocześnie zewnętrzne przejawy jego zachowania jednoznacznie wskazywały, że traktował tę nieruchomość jak swoją własność.

Wbrew stanowisku wyrażonemu w apelacji, nie jest rozstrzygająca dla powyższej oceny okoliczność, że z racji zamieszkiwania w sąsiedniej nieruchomości pozwany musiał być widziany w okolicy. Nie ona bowiem decydowała o przypisaniu skarżącemu cech posiadacza samoistnego (sama ta okoliczność co oczywiste i co zasadnie podnosił skarżący, byłaby w tym zakresie niewystarczająca). W apelacji natomiast wskazywano, jakby to właśnie ona wyłącznie zadecydowała o ustaleniach Sądu w tym zakresie, co z kolei prowadziło pozwanego do wniosku odnośnie tego, że są one zbyt daleko idące. Podkreślenia przy tym wymaga, że apelujący swoją argumentację opiera wyłącznie na twierdzeniach samego pozwanego podnoszonych w toku procesu. W apelacji poza powyższym zabrakło jakiejkolwiek argumentacji podważającej ustalenia Sądu Okręgowego. Pozwany zasadniczo ograniczył się jedynie do wskazania, w czym upatruje wadliwości ustaleń faktycznych w sprawie. Zarzuty te nie zostały odniesione do jakichkolwiek dopuszczonych i przeprowadzonych dowodów, nie zostało wskazane, z których dowodów miałyby wynikać okoliczności podniesione w apelacji, a przeciwnie ustalonym przez Sąd I instancji. Co jednak najważniejsze w tym zakresie nie zostały w ogóle sformułowane zarzuty naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. (dotyczył on wyłącznie dowodu z opinii biegłego odnoszącego się do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości). To natomiast wadliwa, dowolna, a nie swobodna ocena dowodów mogła wyłącznie stanowić przyczynę nieprawidłowych ustaleń faktycznych.

O przypisaniu pozwanemu przymiotu posiadacza samoistnego wskazują wreszcie jego własne twierdzenia podnoszone w trakcie innych postępowań sądowych toczących się pomiędzy stronami. Pozostają one w całkowitej sprzeczności ze stanowiskiem prezentowanym w niniejszej sprawie. Sam pozwany w piśmie z dnia 16 listopada 2005 r. złożonym w sprawie toczącej się pod sygnaturą IC 1011/04 (karty 114 – 116 akt) określał siebie jako posiadacza samoistnego, czy wręcz właściciela, podnosił, że nieruchomość faktycznie została kupiona przez niego, że należała wyłącznie do niego, wskazywał na szerokie inwestycje przeprowadzone na nieruchomości. Co istotne wprost oświadczał, że na tej nieruchomości prowadził stadninę koni, co pozostaje w całkowitej opozycji do twierdzeń zawartych w apelacji. W innym miejscu wskazywał, że od 1994 r. zachowywał się jak właściciel i tak był odbierany przez osoby trzecie, mówił, że ponosił wszelkie koszty związane z nieruchomością, tam mieszkał, wobec otoczenia funkcjonował jako właściciel. W apelacji z dnia 28 grudnia 2005 r. złożonej w sprawie o sygn. akt IC 1011/04 (karty 110 – 113 akt) pozwany zarzucał wadliwość ustaleń faktycznych Sądu i podnosił, że jest posiadaczem nieruchomości. W ramach innego zarzutu oświadczył, że nieruchomość pozostaje w jego posiadaniu od 1994 r., tutaj wreszcie powoływał się na argumentację z pisma z dnia 16 listopada 2005 r. Podobnie rzecz się ma z apelacją pozwanego z dnia 22 stycznia 2004 r. złożoną w sprawie o sygn. akt IC 79/02 (karty 117 – 118 akt). Skarżący wprost powoływał się na to, że jest posiadaczem samoistnym w kontekście możliwości stosowania art. 231 § 1 k.c., czy też zasad słuszności. Dowody te, stanowiące wypowiedzi czy twierdzenia pozwanego wskazują więc wprost, że on sam traktował siebie właśnie jak posiadacza samoistnego. Co więcej wskazywał na konkretne przejawy władztwa nad nieruchomością, wskazywał na jego zakres odnoszony do prawa własności.

Reasumując stwierdzić należy, że po pierwsze pozwany w apelacji nie zawarł konkretnej argumentacji odnoszącej się do wadliwości ustaleń Sądu w zakresie posiadania przez pozwanego nieruchomości powódki o charakterze samoistnym, nie wskazał, z jakich dowodów miałyby wynikać ustalenia odmienne, w ogóle nie sformułował zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie mówiąc już o określeniu, na czym dowolność oceny dowodów miałyby ewentualnie polegać, a po drugie zgromadzony materiał dowodowy został w tym zakresie oceniony w sposób prawidłowy, zgodny z treścią dowodów, a tym samym będące konsekwencją tej oceny ustalenia uznać należało za niewadliwe.

Nie sposób również uznać, że pozwany był tylko dzierżycielem nieruchomości, a jak się zdaje, albowiem nie zostało to wysłowione w sposób jednoznaczny, taki wniosek wyprowadzał skarżący w uzasadnieniu apelacji. Dzierżenie jest najczęściej następstwem istniejącego między posiadaczem a dzierżycielem rzeczy stosunku prawnego, z tym że istnienie takiego stosunku nie jest konieczną przesłanką dzierżenia. Zatem dzierżycielem może być także osoba prowadząca cudzą sprawę bez zlecenia, ze skutkami określonymi w dalszych przepisach kodeksu (art. 752-757), jak i osoba władająca rzeczą wbrew woli posiadacza. Artykuł 338 k.c. uzależnia bowiem kwalifikację władztwa jako dzierżenia jedynie od tego, czy władztwo to jest wykonywane z wolą władania za kogo innego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2010 r., sygn.. akt III CSK 174/09, LEX nr 585822 oraz z dnia 4 lutego 2011 r., sygn.. akt III CSK 124/10, LEX nr 1102861). Inaczej rzecz ujmując, różnica między posiadaniem a dzierżeniem polega na innym

ukierunkowaniu woli władania rzeczą. O ile posiadacz włada rzeczą dla siebie, o tyle dzierżyciel czyni to w imieniu innej osoby, wykazując wolę władania rzeczą za kogo innego (np. przedstawiciele ustawowi, pełnomocnicy, przechowawcy, przewoźnicy, zarządcy). Jak wskazano wcześniej zgromadzony materiał dowodowy nie dawał jakichkolwiek podstaw do tego rodzaju ustaleń, natomiast skarżący nie wskazał, które z dowodów wskazują na władanie przez pozwanego nieruchomością w imieniu powódki.

Nie ulega również wątpliwości, że pozwanego można uznać za pozostającego w złej wierze. Zgodnie z powszechnie akceptowanym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, aprobowanym także przez Sąd Apelacyjny, dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przeświadczeniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na pewne prawo podmiotowe lub stosunek prawny ma przeświadczenie, że to prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet to przeświadczenie było błędne, o ile tylko błędność tego przeświadczenia należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną. Natomiast zła wiara zachodzi wówczas, gdy określona osoba wie (ma świadomość) o nieistnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego albo też nie wie, ale ta niewiedza jest nieusprawiedliwiona. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza już zwykle niedbalstwo, czyli brak należytej staranności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 38/04, LEX nr 585669). Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym, przy czym okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 października 2013 r., sygn.. akt I ACa 478/13, LEX nr 1400218). Niewątpliwie więc takie zachowania, jak wydzierżawienie nieruchomości, częściowa jej sprzedaż, czy budowa budynku to czynności będące wyrazem właścicielskiego posiadania rzeczy.

W niniejszej sprawie analiza stanowiska pozwanego prezentowanego w odpowiedzi na pozew i w dalszych pismach procesowych złożonych na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, jak również w apelacji prowadzi do wniosku, że nie zostały przedstawione jakiegokolwiek argumenty odnoszące się do tej kwestii. Co więcej pozwany wprost przyznawał, że powódka była właścicielem nieruchomości. Nie wskazywał na jakiegokolwiek okoliczności, z których miałyby wynikać, że pozostawał w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że przysługuje mu do nieruchomości tytuł własności. Powoływał się przy tym na posiadanie kluczy do nieruchomości wyłącznie do daty rozvodu, czym potwierdzał, że nieruchomość uznawał za własność powódki. Co więcej wskazywał na to, że nie są prawdą twierdzenia powódki co do wydania nieruchomości dopiero wskutek interwencji komornika. W odpowiedzi na pozew zresztą wprost oświadczył, że nie korzystał z własności powódki, a tym samym nie było potrzeby wszczynania postępowania egzekucyjnego. Wreszcie pozwany powoływał się na okoliczność zawarcia z powódką przedwstępnej umowy kupna zabudowanej działki przedstawiając umowę z dnia 27 maja 2011 r. (karty 79 – 81 akt). Pośrednio o uznaniu roszczenia, a tym samym i jego przesłanek świadczy zgłoszenie zarzutu potrącenia w piśmie z dnia 31 października 2011 r. Pozwany w piśmie tym wprost wskazywał na poniesienie nakładów na nieruchomość stanowiącą własność powódki i to już od daty ustanowienia pomiędzy stronami rozdzielności małżeńskiej, czyli od dnia 10 kwietnia 1998 r., a więc przed okresem, za który powódka domaga się wynagrodzenia. Tutaj wprost oświadczył, że nakłady te czynione były na nieruchomość stanowiącą wyłączną własność powódki. Oznacza to, że sam pozwany uznawał nieruchomość powódki za jej własność i to już w dacie czynienia nakładów. Przedstawił przy tym fakturę VAT nr (...) datowaną na dzień 29 listopada 2000 r. (karta 96 akt). Już więc tylko z tego względu istniały podstawy do uznania, że skarżący posiadał nieruchomość w złej wierze, skoro nie kwestionował tytułu powódki do nieruchomości, a tym samym miał wiedzę, że sam nie jest jej właścicielem. Niezależnie od tego, treść przedłożonych w sprawie dowodów wskazuje jednoznacznie, że nawet jeżeli pozwany miałby pozostawać w przekonaniu, że jest właścicielem nieruchomości, to obiektywne kryteria nie pozwalają na uznanie, by takie przekonanie było usprawiedliwione. Jak wyżej wskazano wystarczające w tym względzie jest już tylko zwykłe niedbalstwo. Powódka przedstawiła natomiast umowę z dnia 29 grudnia 1994 r. (karty 14 – 18 akt), z której wynika, że nabyła ona ze środków pochodzących z majątku odrębnego udział w  $\frac{3}{4}$  prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto w dniu 28 lutego 1995 r. nabyła ona pozostałą część nieruchomości. Już tylko ten dowód jednoznacznie wskazywał na przysługujący jej tytuł do nieruchomości. Co



więcej strony umową z dnia 10 kwietnia 1998 r. (karty 27 – 28 akt) wyłączyły wspólność majątkową małżeńską co do pozostałych składników majątku nabytego w trakcie związku. Pozwany nie mógł więc mieć wątpliwości co do tego, komu i w jakim zakresie przysługiwał tytuł własności do nieruchomości w B. i jak kształtowała się sytuacja majątkowa małżonków. Podkreślenia przy tym wymaga, że wiedzę w tym zakresie mógł w prosty sposób uzyskać z treści prowadzonych dla nieruchomości ksiąg wieczystych (karty 19 – 24 akt). Jako właściciel wpisana w nich została powódka. Trudno więc uznać, że po stronie pozwanego nie zachodzi przynajmniej niedbalstwo wskazujące na posiadanie nieruchomości w złej wierze. Należy jednak zaznaczyć, że sam pozwany w apelacji z dnia 28 grudnia 2005 r. wniesionej w sprawie o sygnaturze akt IC 1011/04 wprost oświadczył, że wiedział od początku, iż nieruchomość figuruje na B. B., albowiem był przy zawieraniu umowy sprzedaży. Co więcej w jej treść stanowczo oświadczył, że „jest oczywiste, że pozwany z pozwu głównego jest posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze”. Z kolei w apelacji z dnia 22 stycznia 2004 r. wniesionej w sprawie o sygnaturze akt IC 79/02 (o wydanie spornej nieruchomości) pozwany wskazywał, że samodzielnie, jak właściciel dysponował nieruchomością, że czynił nakłady w przekonaniu, że nieruchomość uzyska na własność, co jednoznacznie świadczy o tym, że wiedział, iż nie jest jej właścicielem. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że już w dniu 24 listopada 1999 r. powódka wystosowała do pozwanego pismo, w którym wskazywała, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w B. o nr (...), że stanowi ona jej majątek odrębny oraz informowała o zamiarze jej sprzedaży i proponując zakup właśnie pozwanemu (karta 34 akt). Co istotne wskazywała na bezumowne korzystanie z nieruchomości, na konieczność wydania nieruchomości oraz na obciążenie wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z działki. Z tą chwilą pozwany musiał mieć więc pełną wiedzę co do tytułu powódki do nieruchomości, a jeżeli nawet jej nie miał, to winien w tym zakresie poczynić stosowne ustalenia. Podkreślenia wymaga, że w dniu 20 grudnia 1999 r. powódka ponownie wezwała pozwanego do zaprzestania bezumownego korzystania z nieruchomości wskazując przy tym, że działka gruntu nr (...) stanowi jej własność i wyznaczając pozwanemu termin do dnia 31 grudnia 1999 r. (karta 30 akt). Reasumując więc nie ulega wątpliwości, że pozwany był posiadaczem samoistnym i to w złej wierze, co wielokrotnie podkreślał w toku innych postępowań czyniąc zresztą tego rodzaju twierdzenia podstawą swoich roszczeń. W niniejszym natomiast postępowaniu do kwestii tej się nie odniósł, natomiast przeprowadzone dowody jednoznacznie wskazywał, że nie tylko powinien wiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości, ale że taką wiedzę wprost posiadał i ją manifestował.

Niezrozumiały jest podniesiony w apelacji zarzut dotyczący wadliwych ustaleń faktycznych odnośnie wydania spornej nieruchomości dopiero w toku postępowania egzekucyjnego. Po pierwsze bowiem toczyło się w tym zakresie postępowanie sądowe przed Sądem Okręgowym w Szczecinie (sygn. akt IC 1011/04), w ramach którego pozwany nie kwestionując, że pozwana jest właścicielem nieruchomości wnosił o oddalenie powództwa wskazując, że środki na jej zakup pochodziły od jego ojca. Wyrok nakazujący wydanie nieruchomości zapadł w dniu 18 listopada 2005 r. i uprawomocnił się w związku z wydaniem wyroku oddalającego apelację pozwanego przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w dniu 14 czerwca 2006 r. (sygn.. akt I ACA 105/06). Na podstawie tego wyroku wszczęte zostało przez powódkę postępowanie egzekucyjne na podstawie wniosku z dnia 4 grudnia 2009 r. (sygn.. akt KM77/10). Wezwanie pozwanego do wydania nieruchomości wystosowane zostało w dniu 14 maja 2010 r. oraz w dniu 8 lipca 2010 r. W aktach tych znajduje się również protokół z dnia 8 lipca 2010 r., z którego wynika, że termin wydania nieruchomości wyznaczono na dzień 29 lipca 2010 r. Sama okoliczność wydania nieruchomości wynika natomiast z protokołu z dnia 29 lipca 2010 r., co stanowiło podstawę wydania przez komornika postanowienia o zakończeniu postępowania egzekucyjnego w dniu 23 sierpnia 2010 r. Nie sposób jednoznacznie ocenić, z jakich powodów pozwany powyższe ustalenie kwestionował, jednakże jak się zdaje wiązał to z kwestią braku posiadania kluczy od daty rozvodu. Jak wyżej wskazano przeczy tym twierdzeniom treść przeprowadzonych dowodów, z których wynika, że powód miał swobodny, nieograniczony i wyłączny dostęp do nieruchomości, że działka była ogrodzona, a brama zamknięta, klucze natomiast do niej pozostawały w dyspozycji pozwanego. Ponadto ze wspomnianego protokołu wydania nieruchomości z dnia 29 lipca 2010 r. wynika, że to pozwany posiadał klucze i znajdowały się one w dacie dokonywania czynności egzekucyjnej w drzwiach budynku. Okoliczności te wynikają również z zeznań komornika M. J. (karta 186 akt). Dla oceny, czy pozwany pozostawał w złej wierze istotne są zawarte w zeznaniach pozwanego twierdzenia, że jego zamiarem było nabycie zarówno nieruchomości stanowiącej własność powódki, jak i nieruchomości sąsiednich. Można się zgodzić ze skarżącym, że okoliczność powyższa nie może stanowić podstawy ustalenia, że tylko on miał możliwość korzystania

z nieruchomości, a dla uzasadnienia tej kwestii została przez Sąd przywołana, jednakże niewątpliwie, jak wskazano wyżej pozwala na poczynienie ustaleń w zakresie złej wiary pozwanego.

W okolicznościach więc niniejszej sprawy ziściły się wszystkie przesłanki wskazane w art. 225 k.c. uzasadniające żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki. Pozwany był jej posiadaczem w okresie objętym sporem, posiadanie to miało charakter samoistny i dokonywane było w złej wierze. Wynagrodzenie takie nie stanowi odszkodowania, lecz należność za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynniki takie byłyby wtedy ustalane według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt V ACa 940/13, LEX nr 1455562, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 1175/13, LEX nr 1469430). Stąd zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, a także poglądami doktryny, adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiszczyć właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (zob. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 641/11, LEX nr 1218577, z dnia 6 października 2006 r., sygn. akt V CSK 192/06 LEX nr 327963, z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 273/03, LEX nr 183707).

Nie ulega wątpliwości, że do ustalenia tak określonej stawki czynszu niezbędne są wiadomości specjalne (art. 278 k.p.c.), a tym samym uzasadnione jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Taki dowód został w sprawie przeprowadzony. Nie sposób uznać za uzasadnione zawarte w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji treści art. 233 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. utożsamiane z uznaniem, że możliwy do uzyskania czynsz za okres od 1 listopada 1999 r. do 29 lipca 2010 r. wynosi 170.600 zł. Zdaniem skarżącego nie zostały przez biegłego uwzględniona okoliczność związana z prowadzeniem na nieruchomości działalności polegającej na przechowywaniu i trenowaniu koni, a ponadto okoliczność, że nieruchomość znajduje się w kompleksie nieruchomości użytkowanych przez pozwanego, co mogło mieć wpływ na wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu. Ponadto zdaniem pozwanego, biegły nie uwzględnił metody przychodowej odwołując się do zarobków z obligacji skarbowych. Stanowisko skarżącego nie zasługiwało na uwzględnienie.

Należy wstępnie podkreślić, że wprawdzie sąd nie jest związany opinią biegłych i ocenia ją na podstawie art. 233 k.p.c., jednakże swoistość tej oceny polega na tym, że nie chodzi tu o kwestię wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnieniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 maja 2009 r., sygn. akt III AUa 270/09, OSAB 2010/1/58-64). Z jednej więc strony, konieczna jest kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej - istotną rolę odgrywa stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Może pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe. Opinia biegłego podlega także ocenie z uwzględnieniem kryteriów oceny tego rodzaju dowodu, takich jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., sygn. akt II CSK 642/08, LEX nr 511998).

Przeprowadzone w sprawie opinie biegłego Sądowego K. B. (2) (pisemna z dnia 12 listopada 2013 r. – karty 357 – 397 akt, ustne wyjaśnienia biegłego do tej opinii złożone na rozprawie w dniu 10 lutego 2014 r. – karta 421 akt oraz na rozprawie w dniu 26 lutego 2015 r. – karty 495 – 496 akt) zawierają konkretne odpowiedzi na postawione pytania niezbędne do ustalenia okoliczności istotnych z punktu widzenia zastosowania normy prawa

materialnego, pozwalają jednocześnie zweryfikować organowi orzekającemu zawarte w nich rozumowanie co do trafności wniosków końcowych. Biegły w pierwszej kolejności w sposób jednoznaczny odniósł się do zastosowanej metody określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powódki. W opinii znalazła się bardzo dokładna charakterystyka nieruchomości z uwzględnieniem jej wielkości rodzaju zabudowy, przeznaczenia budowli, ich stanu technicznego, lokalizacji, w tym sąsiedztwa innych działek, sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości. Biegły przywołał w zakresie metody wyceny przepisy art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że to biegły dokonuje wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości mając na względzie przywołane wyżej okoliczności. W dalszej części biegły przywołał art. 153 ust. 1 tej ustawy oraz § 4 pkt. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego odnoszące się do podstaw dokonywania wyceny metodą porównawczą. W opinii zawarta została bardzo szczegółowa analiza rynku sprzedaży nieruchomości (strony 26 – 30 opinii). Zabieg taki był niezbędny z uwagi na to, że jak wskazał biegły, rynek najmu jest bardzo ubogi w tego typu transakcje tj. dotyczące najmu nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi i gospodarczymi. Transakcje tego typu nie są nigdzie publikowane i nie są ogólnodostępne, a stawki często są niewiarygodne. Taki stan rzeczy (brak materiały porównawczej) doprowadził biegłego do wniosku, że konieczne jest określenie wartości czynszu najmu poprzez odwrotność wartości rynkowej (realnej utraty wartości) z uwzględnieniem czynników ekonomicznych inwestowania w tego typu nieruchomości. Mając na uwadze, że stawki czynszowe oraz ceny transakcyjne na badanym rynku są zależne od głównie od cech przedmiotu wyceny określono wartość rynkową. Analogicznie wysokość czynszu musi odpowiadać realnej stracie w okresie zwrotu inwestowania w tego typu nieruchomości. Zgodnie z założeniami metody dochodowej usankcjonowanej ustawowo, potencjalny nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej, niż mógłby uzyskać z obligacji Skarbu Państwa z uwzględnieniem dodatku za ryzyko, a ponadto przy uwzględnieniu sytuacji społeczno – gospodarczej na rynku lokalnym (stopa zwrotu). Biegły w związku z tym przedstawił tabele transakcji wziętych do porównania z przedstawieniem kryteriów doboru, dokonał wyceny nieruchomości i na jej podstawie określił przyjętą metodą wysokość czynszu. Stosowne wyliczenia wskazały, że wysokość możliwego do uzyskania czynszu wyniosła 170.600 zł. Ponowne wyjaśnienie przyjętej metody wyceny przedstawione zostało również w ustnych wyjaśnieniach biegłego złożonych na rozprawie w dniu 10 lutego 2014 r. (karta 421 akt). Biegły podniósł, że na rynku brak wiarygodnych transakcji, brak stosownych danych, a istniejące transakcje mają najczęściej charakter wiazany, baza danych jest tak mała, że praktycznie nie istnieje. Co istotne biegły wskazał, że w S. tego rodzaju transakcje występowały, jednak z uwagi na ich charakter nie mogły stanowić jakiegokolwiek materiału porównawczego. Stąd też wartość czynszu ustalona została analogicznie do metody dochodowej, tyle, że odwrotnie, a więc poprzez dojście do wysokości czynszu przyjmując za punkt wyjścia wartość nieruchomości. Co istotne w kontekście podniesionych w apelacji zarzutów, biegły wyjaśnił, że metoda ta nie jest związana z dochodowością z działalności gospodarczej. Dokładnie tego samego rodzaju wypowiedzi sformułowane zostały w ustnych wyjaśnieniach do opinii złożonych na rozprawie w dniu 26 lutego 2015 r. Biegły jeszcze raz wskazał, że nie jest zobligowany do stosowania jednej tylko metody obliczenia czynszu. Dodał, że podstawowe w tym względzie jest podejście dochodowe, przy czym z uwagi na wskazane wyżej okoliczności, biegły zastosował jego odwrotność sprowadzającą się do przyjęcia za podstawę wartości nieruchomości, poprzez którą doszedł do wysokości czynszu. Jak podniósł przy tym biegły jest to metoda powszechnie stosowana. Wyliczając wartość nieruchomości tą metodą konieczne było uwzględnienie współczynnika kapitalizacji, czyli okresu, w którym powinien nastąpić zwrot kosztów poniesionych na nabycie nieruchomości z dochodów możliwych do uzyskania z nieruchomości podobnych. Co istotne, wobec braku dostatecznych danych biegły uwzględnił stopę dyskontową, która określa się na poziomie rentowności lokat długoterminowych na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka inwestowania w nieruchomości podobne, przy czym zależna jest ona od charakteru i atrakcyjności nieruchomości i wynosi średnio kilka stopni procentowych. Im lepsza jest nieruchomość, tym mniejsze ryzyko. Biegły określił ją na poziomie 4% wskazując przy tym, że w każdym przypadku jest to arbitralna decyzja biegłego i w każdym przypadku, niezależnie od przyjętej wartości można zgłosić zastrzeżenia w tym zakresie. W tym zakresie przyjął optymalny sposób korzystania z nieruchomości.

Wobec tak szerokiego przedstawienia przez biegłego przyjętej metody wyceny zupełnie bezpodstawne są zawarte w apelacji zarzuty, zgodnie z którymi, wbrew zakreślonej przez Sąd tezie dowodowej, biegły logiczny wywód

i merytoryczne uzasadnienie opinii zastąpił własną i to swobodną oceną, nie mającą przy tym poparcia naukowego. Przeciwnie biegły w sposób bardzo dokładny, racjonalny, z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań występujących w niniejszej sprawie wyjaśnił przyczyny zastosowania takiej a nie innej metody wyceny. Oczywiście jest, że wobec braku jakiegokolwiek materiału porównawczego, przy braku jakichkolwiek wiarygodnych danych musiał posłużyć się innym sposobem obliczenia czynszu, niż najbardziej oczywisty przy istnieniu takich danych. Biegły bardzo precyzyjnie i logicznie przedstawił sposób dojścia do uwzględnienia przyjętej metody i w dalszej kolejności precyzyjnie określił jej zasady. W wywodzie biegłego znalazły się wbrew sugestiom skarżącego wyjaśnienia odnoszące się do zwrotu kosztów inwestowania w nieruchomości. Podobnie biegły wyjaśnił, co przedstawiono wyżej, kwestie związane z odniesieniem się do obligacji Skarbu Państwa, co było ponownie wynikiem braku dostatecznych danych porównawczych. W świetle ustnych wyjaśnień biegłego kwestie te, wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, trudno uznać za niezrozumiałe, za nie wyjaśnione. Podkreślenia wymaga, że wobec zarzutów pozwanego biegły wyjaśnił kwestie związane z przyjętym stopniem ryzyka, z przyjętymi, czy uwzględnionymi elementami ogólnie ujętej sytuacji rynkowej (strona 39 opinii). Wreszcie biegły wyjaśnił, że wbrew stanowisku skarżącego, uwzględnił w opinii kwestie związane ze zmianą stanowiącej punkt wyjścia do dalszych obliczeń wartości nieruchomości w okresie objętym żądaniem. Stosowna korekta dokonana została poprzez zastosowanego współczynnika rewaloryzacji. Współczynniki te określone zostały w oparciu o stawki publikowane przez GUS, co spowodowane było brakiem możliwości porównania kolejnych transakcji. Biegły wyjaśnił, że nie był w stanie ustalić cen nieruchomości w poszczególnych latach. Nie było to możliwe z uwagi na brak materiału porównawczego, na brak danych odnoszących się do ewentualnie branych pod uwagę do porównania nieruchomości. Nie ma bowiem jakichkolwiek danych co do ich stanu, który mógłby ewentualnie być odnoszony do spornej nieruchomości. Stąd zastosowanie wspomnianego współczynnika. W kontekście powyższej treści opinii nie sposób uznać, by były one, co zarzuca pozwany, źródłem materiału faktycznego w sprawie. Nie można zrównywać z okolicznościami faktycznymi kwestii związanych z zastosowaniem takiej, a nie innej metody wyceny, która uwzględnia różnego rodzaju współczynniki niezbędne do jej zastosowania. Nie jest zrozumiałe, jakie nowe okoliczności faktyczne zdaniem pozwanego zostały przez biegłego ustalone. Sam skarżący ich nie wskazał. Oczywiście biegły nie odpowiedział na wszystkie pytania Sądu zawarte w tezie dowodowej, ale nie jest to wynikiem wadliwości czy niekompletności opinii, ale albo braku możliwości, albo nieprzydatności określonych kwestii dla ustalenia wysokości czynszu. Biegły stanowczo wskazał, że w tym zakresie bez znaczenia pozostawała okoliczność związana z przechowywaniem koni w budynkach gospodarczych, co zdaniem skarżącego wpływało na wysokość czynszu. Wyjaśnił, że decydująca w tym zakresie była charakterystyka nieruchomości, w tym jej wielkość oraz zabudowa budynkiem mieszkalnym. To te cechy decydowały o wysokości czynszu. Istnienie budynków gospodarczych co do zasady nie ma większego wpływu na wysokość stawek, tym bardziej, że ich powierzchnia była bardzo mała. Stąd też nawet ewentualne przechowywanie w nich koni nie miało wpływu na ustaloną przez biegłego kwotę. Wreszcie biegły w opinii pisemnej i ustnych do niej wyjaśnieniach wskazał, że podnoszone przez strony okoliczności związane z sąsiedztwem nieruchomości pozwanego wykorzystywanych do hodowli koni i ich ewentualny wpływ na wysokość czynszu zostały przez niego uwzględnione, przy czym mieściły się w przedstawionej szeroko charakterystyce nieruchomości w części zawierającej wycenę nieruchomości. Zdaniem biegłego dane te, w szczególności odnoszące się do lokalizacji, w sposób dostateczny odnosiły się do tej kwestii. Biegły przy tym wskazał, że okoliczności te (sąsiedztwo nieruchomości pozwanego) nie mają szczególnego znaczenia rynkowego z uwagi na małe zainteresowanie tego typu nieruchomości. Swoje wyliczenia odnosił do tej konkretnej nieruchomości, która nie cechuje się jakimiś szczególnymi właściwościami i do możliwego do uzyskania czynszu z tej właśnie nieruchomości. Stawiane mu natomiast zarzuty w jego ocenie zmierzały do wyceny przedsięwzięcia, do czego z uwagi na przedmiot sporu brak było podstaw.

Mając na uwadze powyższe okoliczności nie sposób czynić zarzutów naruszenia przez Sąd I instancji przy ocenie dowodu z opinii biegłego art. 233 § 1 k.p.c. Ocena ta dokonana została zgodnie z jej treścią, przy uwzględnieniu sposobu i zakresu umotywowania wniosków przez biegłego, wyjaśnienia zastosowanej metodologii, danych wziętych pod uwagę przy jej sporządzaniu. Opinia przy tym była kompletna, oczywiście w takim zakresie, w jakim odpowiedź na zadane pytania była możliwa, czy celowa z punktu widzenia określenia podstawowej kwestii, a mianowicie wysokości czynszu najmu za tego rodzaju nieruchomości.

Niezasadny okazał się również podniesiony w apelacji zarzut dotyczący naruszenia art. 229 § 1 k.c. Zgodnie z tą regulacją 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. Skarżący wyraźnie wiąże użyte w tym przepisie pojęcie zwrotu rzeczy z kwestią posiadania, czy dysponowania przez niego kluczami. Kwestia ta omówiona została w ramach zarzutów dotyczących naruszenia art. 336 k.c. odnoszących się do ustalenia, że pozwany był samoistnym posiadaczem nieruchomości. Nie ma więc potrzeby powielania przedstawionej już argumentacji. Materiał dowody wskazywał na wyłączne władanie nieruchomością przez pozwanego, na jej ogrodzenie, na zamknięcie bramy, na dysponowanie przez pozwanego własnymi kluczami, co czyni ewentualny zwrot pierwotnych kluczy powódce bez jakiegokolwiek znaczenia, jednakże okoliczność ta nie została przez skarżącego wykazana. Podobnie omówiona została już kwestia daty wydania nieruchomości. Jak już wskazano do wydania nieruchomości doszło w dniu 29 lipca 2010 r., natomiast pozew złożony został w dniu 30 czerwca 2011 r., a więc przed upływem rocznego terminu określonego w art. 229 § 1 k.c.

Zasadnie w okolicznościach niniejszej sprawy nie został uwzględniony przez Sąd I instancji podniesiony w toku postępowania zarzut potrącenia z wierzycelnością przysługującą powódce wierzycelności pozwanego z tytułu poniesionych na nieruchomość nakładów. W tym zakresie zbędne było rozstrzygnięcie kwestii związanych z tym, kto dokonywał nakładów, czy też z których środków były one czynione, co było przedmiotem zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i w konsekwencji wadliwych ustaleń faktycznych. Niewątpliwie jednak zgromadzone w sprawie dowody nie tylko nie dawały podstaw do ustalenia, że nakłady czynione były ze wspólnych środków stron, ale przeciwnie pozwalały na przyjęcie, że twierdzenia pozwanego są prawdziwe. Świadek A. L. (karty 144 verte – 145 verte akt) zeznała, że to pozwany doglądał remontu budynku, że on go przeprowadzał, że remont przeprowadzony został ze środków pozwanego. Świadek L. K. wskazał (karty 145 verte – 147 verte akt), że z rozmów z pozwanym wynikało, że on przeprowadzał ten remont. Okoliczności te znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka R. G. (karty 146 verte – 151 akt), który wskazał, że środki na remont dostarczył brat (pozwany), on decydował o kwestiach z tym związanych (np. kolor ścian). Świadek R. M. (karta 173 akt) zeznał, że przeprowadzony został remont budynku nr (...). Inwestorem remontu był pozwany i to on płacił. Wprawdzie wykonawca remontu - J. P. podniósł (karta 172 akt), że remont zlecił ojciec pozwanego i to z nim uzgadniał, co ma być zrobione i z nim rozliczył się za remont. Jednocześnie jednak z dowodu w postaci faktury VAT nr (...) z dnia 23 listopada 2000 r. wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że wystawiona została ona na pozwanego, a nie na jego ojca, że to pozwany został w niej określony jako nabywca usług, co przeczy stanowisku Sądu odnośnie tego, że pozwany był wyłącznie odbiorcą faktury. Należy zaznaczyć, że to właśnie pozwany tę fakturę podpisał, podobnie zresztą jak wykonawca. Świadek natomiast w trakcie zeznań nie potrafił wskazać przyczyn, z powodu których faktura dotyczyła pozwanego, skoro remont miał zlecać jego ojciec. Ponadto świadek zeznał, że płatność dokonywana była w częściach, natomiast tym twierdzeniom ponownie przeczy treść faktury, z której wynika, że zapłata miała nastąpić przelewem i to jednorazowo w dniu 30 listopada 2000 r. Co istotne nawet wręczenie pieniędzy przez ojca pozwanego, wobec takiej treści omawianego dokumentu nie oznacza, że były to jego środki, a nie pozwanego. Wobec jednoznacznych zeznań pozostałych świadków potwierdzonych zeznaniami pozwanego oraz wskazanych wyżej sprzeczności, zeznania świadka J. P. uznać należało za niewiarygodne. Nieuprawnione jest przy tym stanowisko Sądu, zgodnie z którym środki miały pochodzić od obu stron. Tego rodzaju ustalenia nie da się wyprowadzić z żadnego z dowodów przedstawionych przez strony. Co więcej wynikają z nich okoliczności przeciwne. Korespondują one z zeznaniami samego pozwanego, który wskazywał, że on przeprowadzał remont, że to on dawał środki pochodzące z jego majątku odrębnego. Ponadto zasadnie podnosi skarżący, że nakłady czynione były już po ustanowieniu rozdzielności majątkowej pomiędzy małżonkami, a nawet po dacie rozwodu (października 1999 r.). Konieczne jest zauważenie, co słusznie podkreślił skarżący, że nawet sugerowana przez Sąd darowizna musiałaby stanowić majątek odrębny pozwanego. Zasadnie przy tym wskazuje pozwany, że obowiązek wykazania okoliczności przeciwnej spoczywałby w takiej sytuacji na powódce.

Jak wskazano wyżej ustalenia te nie były niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie bowiem z treścią art. 226 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy

w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. § 2. tego artykułu stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Przepisy zawarte w tej regulacji regulują tzw. rozliczenia (pieniężne) z tytułu dokonanych przez posiadacza samoistnego na posiadaną rzecz nakładów. Z ich treści wynika, że ustawodawca uzależnia zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i obejmuje tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne natomiast nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., sygn. akt III CSK 3/06, LEX nr 196597). W rozważanej sprawie pozwany został uznany za posiadacza nieruchomości w złej wierze. W takiej więc sytuacji mógł domagać się wyłącznie zwrotu wartości nakładów koniecznych i to tylko w granicach bezpodstawnego wzbogacenia właściciela. Mają tu odpowiednie zastosowanie zasady przewidziane w art. 405 i n. k.c. (por. E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 535).

W toku procesu pozwany poza przedstawieniem dowodów dotyczących samego faktu dokonania nakładów, jak i pochodzenia środków na ten cel oraz omówionej już faktury (kwestia dowodu z opinii biegłego omówiona zostanie niżej) nie przedstawił dowodów, które pozwoliłyby przede wszystkim na jednoznaczną ocenę charakteru poczynionych nakładów. Nie jest więc możliwe ustalenie, czy zmierzały one wyłącznie do zachowania istniejącej infrastruktury we właściwym stanie, czy też stanowiły ulepszenia, czy wręcz zbytek, co zresztą podkreślał sam pozwany wskazując na przeprowadzenie kapitalnego remontu, a nie tylko prac niezbędnych. Z treści faktury wynika, że dokonany został remont budynku mieszkalnego w B. polegający na wymianie konstrukcji dachu, pokrycia dachówką wraz z obróbką blacharską, montażu trzech okien dachowych, dociepleniu styropianem, wybudowaniu komina, montażu kominka, czy ułożeniu płytek podłogowych na parterze. Już tylko sam rodzaj poszczególnych pozycji wymienionych w fakturze sugeruje na ulepszenia, jak chociażby montaż kominka, wybudowanie komina, montaż trzech okien czy wykonaniu docieplenia. Nie sposób bowiem tego rodzaju prac, przynajmniej co do zasady, wiązać z niezbędnym utrzymaniem rzeczy we właściwym stanie. Jednoznacznie zmierzają one nie do utrzymania substancji, a do jej ulepszenia, zwiększenia funkcjonalności itp. Dla oceny w tym względzie konieczne było przedstawienie dowodów pozwalających na precyzyjne ustalenie pierwotnego stanu budynku, na ustalenie, które elementy wymagały prac, ale tylko takich, które zmierzały do utrzymania rzeczy w należyтым stanie. Inaczej rzecz ujmując, na podstawie zgromadzonych dowodów nie sposób ustalić, czy poszczególne pozycje w fakturze odnoszą się wyłącznie do tego rodzaju robót. Co równie istotne w fakturze nie zostały przedstawione koszty wykonania poszczególnych prac, co w żaden sposób nie pozwala na ewentualne odniesienie ich do konkretnych rodzajów nakładów, nawet gdyby możliwe było ich określenie czy rozdzielenie na konieczne, użyteczne, czy zbytkowne. Należy jednak podkreślić, że wartość nakładów nie może być kojarzona z kosztami remontu, a z kwotą o jaką wzrosła wartość nieruchomości wskutek dokonania tych nakładów. Analiza pisma procesowego z dnia 31 października 2011 r., w którym podniesiony został zarzut potrącenia wskazuje, że powód składając wniosek o powołanie biegłego ograniczył tezę dowodową do okoliczności związanych z przysługującymi pozwanemu w stosunku do powódki wierzytelnością oraz jej wysokością, zakresem wykonanych robót i ich wartości. Tak zakreślona teza dowodowa i w konsekwencji treść opinii biegłego K. B. (2) odnosiła się wyłącznie do wartości nakładów i to wszystkich bez ich rozdzielenia na konieczne i pozostałe i to z określeniem wartości każdego z nich. Faktycznie więc dowód z opinii biegłego w tej części okazał się nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. Co istotne poprzednia opinia wydana przez biegłego K. R. została zdyskwalifikowana przez same strony, które zgodnie wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego i który to wniosek został przez Sąd uwzględniony. Ostatecznie więc ta podstawowa dla uwzględnienia zarzutu potrącenia okoliczność nie została w sprawie wykazana. Stąd też nie było potrzeby odnoszenia się do podniesionego przez powódkę zarzutu przedawnienia roszczenia pozwanego o zwrot nakładów. Należy jedynie zaznaczyć, że zgodnie z treścią cytowanego już art. 229 § 1 roszczenia o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia wydania rzeczy, co uwzględniając datę wydania nieruchomości prowadziło do wniosku, że oświadczenie o potrąceniu tej wierzytelności złożone zostało

w dacie, w której roszczenie było przedawnione. Zgodnie jednak z treścią art. 502 k.c., wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem możliwość ta następuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki, jakie wymienia art. 498 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2004 r., sygn. akt I CK 141/2004, M. Praw. 2007, nr 4, str. 205). Nie może ulegać wątpliwości, że obie wierzytelności mają charakter pieniężny, obie mogą być dochodzone przed sądem. Rozstrzygająca więc dla ustalenia istnienia tzw. stanu potrącalności pozostawała kwestia ich wymagalności. W ocenie Sądu Apelacyjnego to właśnie chwila wydania rzeczy właścicielowi stanowi moment, kiedy stają się wymagalne roszczenia posiadacza z tytułu wszelkich nakładów (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., sygn. akt IV CSK 71/07, LEX nr 461619; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CZP 145/07, Lex nr 380991; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2010 r., sygn. akt IV CSK 436/09, LEX nr 585879). Także wierzytelność powódki była wymagalna przed upływem rocznego terminu przedawnienia. Ustalenie to prowadziło do wniosku, że pomimo przedawnienia roszczenia.

Reasumując, wbrew zarzutom zawartym w apelacji Sąd I instancji zasadniczo niewadliwie ocenił dowody i w konsekwencji prawidłowo ustalił stan faktyczny. Także procesu subsumcji okazał się prawidłowy.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, apelację pozwanego, jako bezzasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwany przegrał sprawę wywołaną swoją apelacją, a tym samym zobowiązany był zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty. Składały się na nie wyłącznie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 i § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późniejszymi zmianami).

SSA. A. Sołtyka SSA A. Kowalewski SSA T. Żelazowski