

Sygn. akt: I C 817/24

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2025 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Ewa Tokarzewska
-----------------	------------------------

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2025 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy **z powództwa (...) w W.**

przeciwko T. N.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. przyznaje kuratorowi pozwanego T. P. W. - wynagrodzenie w wysokości 4320 zł, które nakazuje wypłacić z zaliczki powoda.

sędzia Ewa Tokarzewska

Sygn. akt I C 817/24

UZASADNIENIE

Powód (...) w W. (...) w O. złożył pozew wobec T. N., w którym wniósł o:

1. orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwany T. N. ma zapłacić na rzecz powoda (...) w W. O. T. w O. z weksla kwotę 651.359,03 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:
 - a. od kwoty 545.281,03 - od dnia 11 kwietnia 2024 r. do dnia zapłaty,
 - b. od kwoty 100.573,55 zł - od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
 - c. od kwoty 4.534,50 zł - od dnia 11 kwietnia 2024 r. do dnia zapłaty,
 - d. od kwoty 969,95 zł - od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest w posiadaniu weksla własnego wystawionego w O. na kwotę 651.359,03 zł przez pozwanego.

Wskazany weksel został złożony przez pozwanego na zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy dzierżawy z dnia 30 maja 2016 r. zawartej między powodem a pozwanym nieruchomości rolnej niezabudowanej, położonej w gminie M., powiat (...), województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu M. jako działki nr (...) o powierzchni 9,8824 ha.

Z dniem 3 stycznia 2020 r. przedmiotowa umowa dzierżawy została rozwiązana.

W związku z niewydaniem ww. nieruchomości powód poinformował pozwanego, że dokona w stosunku do niego naliczenia wynagrodzenia za korzystanie z ww. nieruchomości w wysokości 30-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

Wobec faktu niewydania przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości powodowi, powód wystąpił do S. R. w O. o nakazanie pozwanemu wydania tej nieruchomości. S. R. w O. wyrokiem z dnia 7 lipca 2021 r. nakazał pozwanemu, aby wydał powodowi ww. nieruchomość.

Powód wniósł do K. S. przy S. R. w O. o wprowadzenie w posiadanie oraz wydanie przedmiotowej nieruchomości. K. S. w dniu 10 października 2023 r. przeprowadził czynności komornicze polegające na wprowadzeniu powoda w posiadanie wskazanej nieruchomości oraz wydaniu jej powodowi.

Powód wskazał, że pozew dotyczy wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego oraz uiszczanego przez powoda podatku należnego za ww. nieruchomość w okresie od 1 lutego 2020 r. do dnia ich wydania, tj. do 10 października 2023 r.

Powód podał, że na dochodzoną przez powoda należność składają się następujące kwoty:

1) kwota 545.281,03 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powoda bez tytułu prawnego w okresie od dnia 1 lutego 2020 r. do dnia 10 października 2023 r., w tym:

- za okres od 1 lutego 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. - kwota 42.637,50 zł,
- za okres od 1 lipca 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. - kwota 49.813,46 zł,
- za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. - kwota 62.453,10 zł,
- za okres od 1 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. - kwota 67.601,59 zł,
- za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. - kwota 103.150,99 zł,
- za okres od 1 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. - kwota 102.144,11 zł,
- za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. - kwota 73.817,36 zł,
- za okres od 1 lipca 2023 r. do 10 października 2023 r. - kwota 43.662,92 zł;

2) kwota 100.573,55 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od kwot wskazanych w pkt 1/ od dnia: 1 października 2020 r. od kwoty 42.637,50 zł, 16 lutego 2021 r. od kwoty 49.813,46 zł, 1 października 2021 r. od kwoty 62.453,10 zł, 16 lutego 2022 r. od kwoty 67.601,59 zł, 1 października 2022 r. od kwoty 103.150,99 zł, 1 marca 2022 r. od kwoty 102.144,11 zł, 1 października 2023 r. od kwoty 73.817,36 zł, 29 lutego 2024 r. od kwoty 43.662,92 zł. (dotyczy wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda bez tytułu prawnego od 1 lutego 2020 r. do 10 października 2023 r.);

3) kwota 4.534,50 zł tytułem równowartości podatku uiszczanego przez powoda za okres od dnia 1 lutego 2020 r. do dnia 10 października 2023 r., w tym:

- 469,00 zł płatne dnia 30 czerwca 2020 r.,
- 563,00 zł płatne dnia 31 grudnia 2020 r.,
- 564,00 zł płatne dnia 30 czerwca 2021 r.,
- 564,00 zł płatne dnia 15 grudnia 2021 r.,
- 592,00 zł płatne dnia 15 maja 2022 r.,
- 593,00 zł płatne dnia 15 grudnia 2022 r.,
- 713,50 zł płatne dnia 31 maja 2023 r.,
- 476,00 zł płatne dnia 15 listopada 2023 r.;

4) kwota 969,95 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od kwot wskazanych w pkt 3) od dnia: 1 lipca 2020 r. od kwoty 469,00 zł, 1 stycznia 2021 r. od kwoty 563,00 zł, 1 lipca 2021 r. od kwoty 564,00 zł, 16 grudnia 2021 r. od kwoty 564,00 zł, 16 maja 2022 r. od kwoty 592,00 zł, 16 grudnia 2022 r. od kwoty 593,00 zł, 1 czerwca 2023 r. od kwoty 713,50 zł, 16 listopada 2023 r. od kwoty 476,00 (dotyczy podatku za okres od 1 lutego 2020 r. do 10 października 2023 r.).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powód naliczył na podstawie przepisu art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w wysokości 30-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu (pozew k. 4-7).

Na wniosek powoda, zarządzeniem z dnia 21 lutego 2025 r., dla pozwanego, którego miejsce pobytu nie jest znane, ustanowiono kuratora procesowego (zarządzenie k. 82).

W odpowiedzi na pozew, kurator procesowy ustanowiony dla pozwanego, którego miejsce pobytu jest nieznane wniósł o oddalenie powództwa w całości, nieobciążanie pozwanego kosztami procesu oraz przyznanie kuratorowi osoby nieznanej z miejsca pobytu wynagrodzenia.

Kurator zakwestionował roszczenie powoda co do zasady, a z ostrożności procesowej także co do wysokości. Podniósł zarzut przedawnienia roszczeń strony powodowej. Nadto podniósł zarzut nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. (odpowiedź na pozew k. 91-93).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 maja 2016 r. pozwany zawarł z powodem umowę dzierżawy nieruchomości rolnej niezabudowanej, położonej w gminie M., powiat (...), województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem M. jako działki nr (...) o powierzchni 9,8824 ha (§ 2).

Umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia podpisania umowy dzierżawy, z możliwością jej przedłużenia, jeżeli Dzierżawca, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia (§ 3).

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązał się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy (§ 10).

Dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub

posiadacza nieruchomości, w tym podatku rolnego, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem (§ 14 ust. 1).

Dzierżawca zobowiązał się płacić Wydierżawiającemu, od dnia podpisania umowy dzierżawy, czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 38.30 dt pszenicy w stosunku rocznym za grunty ogółem (§ 15 ust. 1).

Dzierżawca, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu, złożył zabezpieczenie w postaci 5 (pięciu) weksli, w tym: 4 weksle własne in blanco, 1 weksel własny in blanco na zabezpieczenie należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości objętej niniejszą umową (§ 16 ust. 1).

Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półroczna umowa mogła zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wydierżawiającego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 6 przez Wydierżawiającego, wówczas Wydierżawiający miał naliczać wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości, w wysokości określonej w przepisach obowiązujących na dzień wskazany do wydania nieruchomości, powiększone o podatek rolny (jeśli nie został zapłacony przez bezumownego użytkownika). W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązał się wydać nieruchomość Wydierżawiającemu we wskazanym terminie przez Wydierżawiającego (§ 17 ust. 1, ust. 5, ust. 6).

(dowód: umowa dzierżawy k. 14-16v., deklaracja wekslowa k. 18)

Umowa dzierżawy została rozwiązana z dniem 3 stycznia 2020 r.

Powód poinformował pozwanego, że w związku z niewydaniem ww. nieruchomości, dokona w stosunku do niego naliczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w wysokości 30-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

(dowód: pismo (...) k. 19-20)

S. R. w O. wyrokiem z dnia 7 lipca 2021 r. nakazał pozwanemu, aby wydał powodowi nieruchomość rolną niezabudowaną położoną na terenie gminy M., obręb M., składającą się z działek o numerach (...) o powierzchni 9,8824 ha. Orzeczenie zostało opatrzone w klauzulę wykonalności dnia 24 stycznia 2022 r. jako prawomocne z dniem 24 września 2021 r.

(dowód: wyrok SR w O., sygn. akt (...) k. 21)

Pismem z dnia 23 marca 2022 r. powód zwrócił się do pozwanego z wnioskiem o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: wniosek o wydanie nieruchomości k. 22)

Komornik Sądowy w dniu 10 października 2023 r. przeprowadził czynności komornicze polegające na wprowadzeniu powoda w posiadanie wskazanej nieruchomości oraz wydaniu jej powodowi.

(dowód: protokół k. 24-25)

Pismem z dnia 22 marca 2024 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 651.359,03 zł w terminie do 10 kwietnia 2024 r. Pozwany nie odebrał wezwania do zapłaty.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 42, koperta k. 43-43v.)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na przedłożonych w sprawie dokumentach zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, których wiarygodność nie została skutecznie podważona przez strony.

W niniejszej sprawie powód dochodził zasądzenia od pozwanego kwoty 651.359,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, powołując się na weksel własny wystawiony przez pozwanego, zabezpieczający roszczenie wynikające z umowy dzierżawy nieruchomości rolnej. Żądał zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego oraz zwrotu uiszczanego przez siebie podatku od nieruchomości za okres od dnia 1.02.2020 r. do dnia wydania nieruchomości, tj. 10.10.2023 r.

Podstawą dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnych S. Państwa jest art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Przepis ten wyraźnie stanowi, że wysokość wynagrodzenia ustala się od dnia, w którym (...) wystąpił z żądaniem zwrotu nieruchomości, a w przypadku braku wezwania – wynagrodzenie nie przysługuje.

W niniejszej sprawie, pomimo licznych przesłanek wskazujących na zakończenie umowy dzierżawy w dniu 3 stycznia 2020 r. oraz wyznaczenia terminów protokolarnego wydania nieruchomości (31 stycznia 2020 r. oraz 17 lutego 2020 r.), powód nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów na to, że skierował do pozwanego formalne i skuteczne wezwanie do wydania nieruchomości. Nie wykazano doręczenia żadnego pisma czy wezwania, które jednoznacznie obligowałoby pozwanego do opuszczenia nieruchomości i jej zwrotu powodowi.

Brak tego elementu ma istotne znaczenie, gdyż w orzecznictwie przyjmuje się, iż samo wyznaczenie terminu protokolarnego wydania nieruchomości przez właściciela czy jego pełnomocnika nie jest równoznaczne z prawnie skutecznym wezwaniem do zwrotu rzeczy. Wezwanie to powinno mieć charakter jednoznaczny, skierowany do zobowiązanego i umożliwiający mu podjęcie decyzji co do zwrotu nieruchomości, a także musi być prawidłowo doręczone, aby mogło wywołać skutki prawne w postaci naliczenia wynagrodzenia za korzystanie.

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że brak skutecznego wezwania wyłącza możliwość naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Co więcej, art. 39b powołanej wyżej ustawy został skonstruowany tak, by chronić osoby władające nieruchomością do momentu formalnego wezwania, nie obciążając ich roszczeniami o wynagrodzenie przed tym terminem.

Ponadto, obowiązek dowodowy powoda jest w tym zakresie szczególnie istotny – to na nim spoczywa ciężar wykazania, że podjął kroki formalne zmierzające do wezwania pozwanego do zwrotu nieruchomości. Brak spełnienia tego obowiązku powoduje, że roszczenie o wynagrodzenie nie może być uznane za zasadne.

W świetle powyższego, brak skutecznego wezwania pozwanego do wydania nieruchomości wyklucza powstanie prawa do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie objętym pozwem, co stanowi przesłankę oddalenia roszczenia powoda w tym zakresie.

Drugą przesłanką konieczną do skutecznego dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości – niezależnie od istnienia wezwania do jej wydania – jest wykazanie, że pozwany faktycznie władał nieruchomością w spornym okresie. W rozumieniu przepisów cywilnych oraz art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wynagrodzenie należy się wyłącznie od osoby, która rzeczywiście korzystała z nieruchomości – tj. sprawuje nad nią faktyczne władztwo i czerpie z niej korzyści lub choćby ma możliwość faktycznego używania gruntu.

Powód nie przedłożył jednak żadnych przekonujących i konkretnych dowodów, które pozwalałyby jednoznacznie ustalić, że pozwany – po rozwiązaniu umowy dzierżawy w dniu 3 stycznia 2020 roku – faktycznie nadal korzystał z nieruchomości, uprawiał ją, przebywał na niej lub czerpał z niej jakiegokolwiek pożytku. W szczególności brak jest zdjęć satelitarnych lub zdjęć terenu, dokumentacji z oględzin, zeznań świadków potwierdzających obecność pozwanego

lub jego sprzętu rolniczego na nieruchomości, jakiejkolwiek korespondencji wskazującej, że pozwany odmawia opuszczenia nieruchomości, pomimo faktycznego władania nią czy też zapisów ewidencji gruntów i budynków lub informacji o faktycznym użytkowniku gruntu.

W orzecznictwie przyjmuje się, że samo formalne zakończenie umowy nie oznacza automatycznie kontynuowania władania przez byłego dzierżawcę. W szczególności, gdy – jak w niniejszej sprawie – brak jest jakichkolwiek śladów aktywności gospodarczej pozwanego na gruncie po dniu rozwiązania umowy. Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lutego 2015 r., sygn. akt II CSK 359/14, zwrot rzeczy nie wymaga formy protokolarnej, lecz każdorazowo należy ustalić, czy doszło do rzeczywistej utraty władztwa przez dotychczasowego posiadacza.

Z powyższego wynika, że kluczowe znaczenie ma okoliczność faktycznego władania, a nie jedynie formalna obecność nazwiska pozwanego jako podmiotu poprzednio władającego gruntem. Ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał na powodzie. Skoro powód nie wykazał, że pozwane realnie władał nieruchomością od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 10 października 2023 roku – brak jest podstaw do przypisania mu obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Nie można również pominąć, że protokół wprowadzenia powoda w posiadanie z dnia 10 października 2023 roku nie zawiera żadnych informacji wskazujących, iż pozwany był do tego dnia obecny na nieruchomości, korzystał z niej, bądź stawiał opór przy jej zwrocie. Wręcz przeciwnie – okoliczności sprawy wskazują, że pozwany nie korzystał z gruntu od samego początku spornego okresu. Jak wynika z postanowienia Komornika Sądowego A. K. z dnia 2.12.2024 r. próba doręczenia pozwanemu korespondencji była nieskuteczna ponieważ od kilku lat przebywa on za granicą, dom pod adresem wskazanym jako miejsce zamieszkania pozwanego stał pusty. (k/ 70-70v)

W świetle powyższych okoliczności żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest niezasadne także dlatego, że nie wykazano istnienia przesłanki faktycznego władania nieruchomością przez pozwanego, która jest konieczna do uzyskania takiego świadczenia.

Powód dochodził także zwrotu równowartości uiszczonego przez siebie podatku rolnego, powołując się na przepis art. 405 k.c., ewentualnie art. 361 § 2 k.c. W ocenie Sądu, żądanie to jest bezzasadne z kilku zasadniczych powodów, zarówno na gruncie prawa materialnego, jak i z punktu widzenia przedstawionego stanu faktycznego.

Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. W niniejszej sprawie nie sposób uznać, aby pozwany uzyskał jakąkolwiek korzyść majątkową w związku z tym, że powód zapłacił podatek rolny.

Po pierwsze, jak wskazano powyżej powód nie udowodnił, aby pozwany faktycznie władał nieruchomością w spornym okresie. Skoro zatem nie korzystał z gruntu, nie uprawiał go, nie uzyskiwał z niego pożytków, ani nie czerpał żadnych innych korzyści, nie można mówić o jakimkolwiek wzbogaceniu. Pojęcie „korzyści” w rozumieniu art. 405 k.c. musi mieć wymiar ekonomiczny – polegający na powiększeniu aktywów lub uniknięcia wydatku, który powinien zostać poniesiony. W tej sprawie nie tylko nie wykazano, że pozwany odniósł z gruntu jakąkolwiek korzyść, ale również brak jest podstaw do uznania, że uniknął kosztu, który rzeczywiście na nim ciążył.

Po drugie, zobowiązany do zapłaty podatku rolnego – co do zasady – jest właściciel nieruchomości (zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o podatku rolnym). Nie można więc uznać, że pozwany był zobowiązany do zapłaty tego podatku, a powód „wyręczył go” i tym samym zubożał. Skoro obowiązek podatkowy obciążał samego powoda jako właściciela gruntu, brak jest elementu bezpodstawności świadczenia – a tym samym wykluczona zostaje możliwość zastosowania art. 405 k.c. Nie można bowiem żądać zwrotu kosztu, który powód poniósł w granicach ciężącego na nim ustawowego obowiązku.

Z ostrożności procesowej powód wskazał również art. 361 § 2 k.c., który odnosi się do szkody rozumianej jako utracona korzyść, czyli sytuacji, w której poszkodowany mógłby uzyskać określone dochody, gdyby nie nastąpiło zdarzenie szkodzące. Jednak w analizowanej sprawie brak jest jakiegokolwiek szkody sensu stricto.

Podatek rolny, jak wskazano wyżej, wynikał bezpośrednio z obowiązku ustawowego ciążącego na właścicielu nieruchomości. Jego zapłata nie stanowi straty ani szkody, lecz zwykłe wykonanie obowiązku podatkowego. Powód nie wykazał też, że przez konieczność zapłaty podatku utracił konkretne korzyści (np. wynajem, dzierżawę innemu podmiotowi), co mogłoby uzasadniać rozważanie przesłanek z art. 361 § 2 k.c. Brakuje też związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a rzekomą „szkodą” w postaci zapłaty podatku – skoro nie udowodniono, że pozwany w ogóle korzystał z nieruchomości, nie sposób przypisać mu odpowiedzialności za to, że powód nie czerpał z niej zysków.

Podkreślić należy, że zapłata podatku nie wynikała z bezprawnego działania lub zaniechania pozwanego, a z przepisów ustawy podatkowej. Powód, jako właściciel nieruchomości nie może przerzucać ciężaru podatkowego na osobę, która nie była władcą nieruchomości ani z niej nie korzystała.

W konsekwencji brak jest podstaw do uznania, że pozwany wzbogacił się kosztem powoda (art. 405 k.c.) lub że dopuścił się jakiegokolwiek działania prowadzącego do szkody majątkowej po stronie powoda (art. 361 § 2 k.c.). Roszczenie w zakresie zwrotu uiszczanego podatku rolnego jest więc całkowicie bezzasadne.

W ocenie Sądu, nawet gdyby przyjąć, że powód zdołałby wykazać przesłanki odpowiedzialności pozwanego za bezumowne korzystanie z nieruchomości, to dochodzenie przez niego roszczenia w okolicznościach niniejszej sprawy i tak należy uznać za nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że umowa dzierżawy została rozwiązana w dniu 3 stycznia 2020 r. W konsekwencji pozwany utracił jakikolwiek tytuł prawny do nieruchomości. Mimo tego, powód – będący właścicielem nieruchomości – nie podjął skutecznych działań w celu jej odbioru. Co więcej, dopiero w dniu 7 lipca 2021 r. uzyskał wyrok Sądu Rejonowego w O. nakazujący wydanie nieruchomości, ale i ten wyrok nie został przez powoda wyegzekwowany przez ponad dwa lata – czynności egzekucyjne zakończyły się dopiero w dniu 10 października 2023 r.

Tymczasem, jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w cytowanym wcześniej orzeczeniu z dnia 6 lutego 2015 r. (II CSK 359/14), wydanie nieruchomości nie wymaga formy protokolarnej, a właściciel może ją uzyskać poprzez objęcie faktycznego władztwa. Brak takich działań ze strony powodowej, mimo formalnego orzeczenia sądowego, świadczy o braku realnej woli szybkiego odzyskania nieruchomości, a jedynie o zamiarze naliczania opłat za domniemane korzystanie.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że powód posiadał wiedzę o tym, że pozwany nie korzysta już z nieruchomości, nie uprawia jej i nie czerpie z niej żadnych pożytków. Pomimo tego, powód wystąpił z roszczeniem obejmującym cały trzyletni okres, nie dokonując żadnej analizy faktycznej sytuacji. Taka praktyka stanowi próbę uzyskania nieuzasadnionej korzyści majątkowej kosztem osoby, która de facto nie odniosła żadnej korzyści z tytułu „korzystania”.

Zachowanie powoda charakteryzuje się długotrwałą biernością – przez ponad 3,5 roku nie dochodził skutecznie wydania nieruchomości i nie podjął działań mających na celu realne jej odzyskanie. Jednocześnie wytoczył powództwo o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, mimo że sam zaniedbał swoje obowiązki właścicielskie oraz nie wykorzystał przysługujących mu uprawnień w sposób terminowy i racjonalny.

Celem roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest rekompensata dla właściciela, który realnie został pozbawiony możliwości korzystania z rzeczy przez osobę trzecią, która z niej korzystała.

Tymczasem w rozpatrywanej sprawie nie doszło ani do rzeczywistego korzystania przez pozwanego, ani do pozbawienia powoda faktycznego władztwa wskutek działań pozwanego. Dochodzenie roszczeń w takich okolicznościach traci uzasadnienie aksjologiczne i ekonomiczne i prowadzi do instrumentalnego wykorzystania prawa – sprzecznego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Podsumowując, zachowanie powoda należy zakwalifikować jako nadużycie prawa podmiotowego, a roszczenie dochodzone pozwem – nawet gdyby było formalnie zasadne – nie zasługuje na ochronę sądową z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego i zasadami uczciwości. Zgodnie z art. 5 k.c., prawo nie może służyć jako narzędzie nieuzasadnionego wzbogacenia lub wywierania nacisku przy braku realnych podstaw faktycznych.

W konsekwencji powództwo podlegało oddaleniu także z tej przyczyny.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych i prawnych roszczenie powoda należało oddalić, o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji wyroku.

Dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego T. N. ustanowiony został w niniejszej sprawie kurator w osobie P. W.. Kuratorowi za reprezentowanie nieznanego z miejsca pobytu pozwanego przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie. W związku z tym Sąd w punkcie 2 wyroku przyznał P. W. wynagrodzenie za pełnienie obowiązków kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego w kwocie 4.320,00 zł, które nakazano wypłacić z zaliczki powoda.

sędzia Ewa Tokarzewska