

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Paweł Rygiel SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta(...)W.

przeciwko (...) Spółka (...) Oddział w Polsce z siedzibą

w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 28 sierpnia 2015 r. sygn. akt I C 411/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółka (...) Oddział w Polsce z siedzibą w K. na rzecz strony powodowej Miasta (...) W. kwotę 602.391,87 zł (sześćset dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2015 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie dotyczącym roszczenia za okres od 1 stycznia 2009r. do 31 grudnia 2013r.”

SSA Paweł Rygiel SSA Anna Kowacz-Braun SSA Teresa Rak

Sygn. akt I ACa 1786/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Miasto(...)W. domagała się zapłaty od (...) Spółka (...) w Polsce z siedzibą w K. kwoty 3.580.320,94 zł ustawowymi odsetkami od dnia 5 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2011 z nieruchomości o powierzchni 1 473 m⁽⁽²⁾⁾, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...), położonej w dzielnicy B. m. st. W. oraz zasądzenia kosztów procesu.

Wskazała, że Wojewoda (...) decyzją z dnia 6 marca 1996 r. nr (...) stwierdził nabycie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie przez D. – Gminę W.-W. własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) (obecnie nr (...)), o powierzchni 5063 m⁽⁽²⁾⁾. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta(...)Warszawy nieruchomość stała się z mocy prawa własnością Miasta (...) W.. W dniu 4 stycznia 1994 roku pomiędzy Gminą (...) – W., a (...) Sp. z o.o. w W. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa dzierżawy. W dzierżawę została oddana na okres 15 lat nieruchomość o powierzchni 3500 m⁽⁽²⁾⁾. Na mocy postanowienia z dnia 24 stycznia 1996 r. Sąd Rejonowy dla W.w W. (...)Wydział Ksiąg Wieczystych założył księgę wieczystą KW nr (...) dla nieruchomości położonej w W. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)), o powierzchni 5063 m⁽⁽²⁾⁾. Powód prowadził ze spółką (...) negocjacje dotyczące zmiany umowy dzierżawy w zakresie powierzchni. Zaproponowano, aby zamiast powierzchni 3500 m⁽⁽²⁾⁾ zostało wpisane 5063 m⁽⁽²⁾⁾. Spółka wyrażała zgodę na zmianę powierzchni, ale nie doszło. W 2000 roku spółka (...) zmieniła nazwę na (...)(...)Sp. z o.o, a 16 stycznia 2002 roku spółka (...) zawarła umowę przelewu wierzytelności i przejęcia długów na mocy której (...) Sp. z o.o. wstąpiła w prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości. Następcą prawnym (...) Sp. z o.o. jest obecnie (...) Spółka (...) Oddział w Polsce jako oddział zagranicznego przedsiębiorcy (...).

Strona pozwana użytkuje teren będący własnością Miasta S. W. o powierzchni 4973 m², czyli o 1473 m² większy niż przedmiot umowy dzierżawy z dnia 4 stycznia 1994. W grudniu 2011 roku powód wezwał pozwaną spółkę by zapłaciła za bezumowne korzystanie z części nieruchomości kwotę 3.580.320,94 zł. Zdaniem strony powodowej pozwana miała świadomość, że posiada część nieruchomości w złej wierze

Pozwana (...) Spółka (...) Oddział w Polsce z siedzibą w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zaprzeczyła, by zajmowała bezumownie jakikolwiek teren, do którego tytuł prawny ma strona powodowa. Stacja paliw w całości mieści się na terenie, który został wydzierżawiony na podstawie umowy z 4 stycznia 1994 roku. Do grudnia 2011 roku pozwana nie miała żadnej wiedzy o roszczeniach powoda z tytułu rzekomego bezumownego korzystania z nieruchomości. Zaprzeczyła by pozostawała w złej wierze. Z części nieruchomości, na której znajduje się stacja paliw pozwana w sposób ciągły i nieprzerwany korzysta od stycznia 2002 roku. Zarzuciła nadto, że dochodzenie roszczenia uzupełniającego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy skierowane przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wytoczenia powództwa windykacyjnego, czego strona powodowa nie uczyniła. Zakwestionowała też pozwana wysokość wynagrodzenia, dochodzona kwota, jej zdaniem, jest bardzo zawyżona.

Podniosła też pozwana zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 października 2009 roku, ponieważ roszczenie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, dla którego termin przedawnienia wynosi 3 lata.

Zdaniem strony pozwanej, nawet gdyby przyjąć, że rzeczywiście korzysta ona z powierzchni większej niż wskazana w umowie, to w zakresie przekraczającym teren objęty umową należałoby przyjąć, że strony zawarły umowę użyczenia.

W toku procesu, w piśmie z dnia 3 października 2013 roku powód zmodyfikował żądanie w zakresie odsetek oraz dodatkowo wniósł o zapłatę kwoty 2.279.865,95 zł. za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 września 2013 r. z odsetkami od dnia doręczenia pisma. Z kolei w piśmie z dnia 9 stycznia 2014 roku powód wniósł o zasądzenie dalszej kwoty 333.025,12 zł. za okres od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. z odsetkami od dnia doręczenia pisma.

Wyrokiem częściowym z dnia 28 sierpnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej (...) Spółka (...) Oddział w Polsce z siedzibą w K. na rzecz powoda Miasta(...)W. kwotę 790.400 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie dotyczącym roszczenia za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i okoliczność niesporną:

Poza sporem było, że powód jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 0.5063 ha, położonej w W. B. objętej księgą wieczystą (...).

W dniu 4 stycznia 1994 r. została zawarta umowa dzierżawy w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) pomiędzy Skarbem Państwa a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Skarb Państwa oddał w dzierżawę (...) Sp. z o.o. część nieruchomości położonej w W., dzielnica W., z łącznego obszaru 601, 2534 ha, w skład której wchodziły działki ewidencyjne nr (...), która to część miała powierzchnię 3500 m^{((2))}. Umowa została zawarta na 15 lat, a po zakończeniu regulacji stanu prawnego miała być przekształcona w umowę dzierżawy zawartą na 30 lat. W umowie nr (...) zawartej w dniu 23 maja 1994 r. pomiędzy dzielnicą-gminą W.-W. a (...) Sp. z o.o. w sprawie warunków realizacji na terenie B. przy ul. (...) stacji paliw wraz z myjnią samochodową, spółka (...) oświadczyła, że jest dzierżawcą nieruchomości położonej na terenie gminy W.-W. na podstawie umowy z dnia 4 stycznia 1994 r., na której zamierza realizować obiekt na terenie o powierzchni 5062,5 m^{((2))}. W 1995 roku Naczelnik Wydziału (...) i Geodezji gminy B. zaproponował zmianę umowy dzierżawy w § 2 i 3 w ten sposób, że zamiast powierzchni 3500 m^{((2))} zostałyby wpisana 5063 m^{((2))}. W piśmie z dnia 6 grudnia 1995 r. spółka (...) zgodziła się na zmianę wymienionych zapisów umowy w ten sposób, że przedmiotem dzierżawy byłaby nieruchomość o powierzchni 5063 m^{((2))} stanowiąca działkę nr (...) pod warunkiem, że czynsz dzierżawny wraz z opłatą za rozwój infrastruktury nie byłby większy od określonego w § (...) umowy.

Pismem z dnia 5 kwietnia 1996 r. spółka (...) została poinformowana, że gmina W.-B. nabyła prawo własności do terenu o powierzchni 5063 m² położonego przy ul. (...) i będącego przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 4 stycznia 1994 r.

W maju 1996 roku sporządzono protokół uzgodnień, zmieniony miał być §(...) umowy dzierżawy i miał otrzymać brzmienie: Wydierżawiający oddaje w dzierżawę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., zwaną dalej (...) część opisanej w § (...)aktu nieruchomości o obszarze 5063 m^{((2))} (teren byłej giełdy samochodowej). Protokół ten nie został podpisany przez Wydierżawiającego.

W 2000 roku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zmieniła dotychczasową nazwę na (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

16 stycznia 2002 roku spółka (...) zawarła ze sp. z o.o. (...) z siedzibą w K. umowę przelewu wierzytelności i przejęcia długów, tj. wstąpienia w prawa i obowiązki dzierżawcy. W umowie tej powołano się na umowę dzierżawy z dnia 4 stycznia 1994 roku, wskazując, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość położona w W. o powierzchni 3500 m² stanowiąca część nieruchomości o obszarze 601,2534 ha, składająca się z działek ewidencyjnych nr: (...). Wskazano również, że dla nieruchomości założona została i jest prowadzona księga wieczysta nr (...), w której nieruchomość opisana jest jako niezabudowana, położona w W.-B. przy ul. (...) stanowiąca działkę nr (...) cz.proj.(...)o powierzchni 5063 m². Spółka (...) przeniosła na a (...) Sp. z o.o. wierzytelność, a BP wyraziła zgodę na przejęcie obowiązków (długów) spółki (...) Sp. z o.o. jako dzierżawcy wynikających z umowy dzierżawy z dnia 4 stycznia 1994 r., tj. wyraziła zgodę na wstąpienie w prawa i obowiązki dzierżawcy. Spółka (...) przejęła stację paliw, która była zabudowana sklepem, wiatą z dystrybutorami i budynkiem myjni samochodowej. Ponadto były utwardzone place, wjazdy, wyjazdy, parkingi, podjazdy, chodniki. W chwili przejęcia BP nie dokonywała pomiaru terenu, a w umowie przelewu wierzytelności i przejęcia długów powierzchnia stacji paliw została określona jako 3500 m².

Po przejęciu stacja została przebudowana, między innymi wyburzono stary budynek i postawiono nowy większy. W ostatnich latach powstała myjnia ręczna. Myjnia została postawiona w miejsce parkingu. Pomiary zajmowanej powierzchni przez pozwaną zostały dokonane po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie.

W dniu 29 grudnia 2011 roku Urząd Miasta (...)W. poinformował pozwaną, że umowa dzierżawy z dnia 4 stycznia 1994 r. dotyczyła gruntu o powierzchni 3500 m², pozwana zaś korzysta z gruntu o powierzchni 4973 m² czyli o 1473 m² większej niż wynika z umowy dzierżawy i wezwał pozwaną do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna o powierzchni 1473 m² za okres od 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. w wysokości 3 580 320,94 zł. w terminie do dnia 15 lutego 2012 r.

Ustalił Sąd, że na działce nr (...) przy ul. (...) w W., w części zajmowanej przez pozwaną, znajduje się budynek myjni ręcznej oraz myjni automatycznej służący do obsługi klientów oraz budynek do obsługi urządzeń elektrycznych, a nadto wiata z dystrybutorami, myjnia samochodowa oraz blaszane budynki służące jako magazyny dla stacji. Działka ewidencyjna nr (...) ma powierzchnię 5063 m², z czego w posiadaniu i faktycznym użytkowaniu przez pozwaną znajduje się 4973 m².

Biegły S. S. oszacował wysokość wynagrodzenia, możliwego do uzyskania przez powoda w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2013 r. z tytułu dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. o powierzchni 1473 m², stanowiącej część działki nr (...), odpowiadająca rynkowemu czynszowi dzierżawnemu za przedmiotowy grunt na kwotę 724.740 zł. Jest to wartość niewaloryzowana.

Z kolei zwaloryzowane wynagrodzenie za ten okres obliczone przez biegłą B. L. wyniosło 790.400 zł. zostało ono określone w oparciu o stawki rynkowe czynszu dzierżawnego, jakie właściciel mógłby osiągnąć, gdyby dzierżawił część działki na podstawie stosunku prawnego, korzystając z wartości rynkowej tego samego rodzaju gruntu w poszczególnych latach. Zdaniem biegłej określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim w oparciu o rynkowe czynsze dzierżawne na podobnych nieruchomościach, nie było możliwe z uwagi na brak dostępu do odpowiednich danych rynkowych z umów zawieranych w poszczególnych latach bezumownego korzystania. Jeżeli brakuje danych rynkowych dotyczących czynszu najmu (dzierżawy) stosuje się określenie tego czynszu w sposób pośredni jako wskaźnik procentowy wartości rynkowej gruntu. Nominalne kwoty cząstkowe wynagrodzenia określono według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach na dzień 31 stycznia 2015 r.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane, opinii biegłych sądowych geodety i rzeczoznawców majątkowych oraz zeznań świadków M. P. (1), M. P. (2), B. K., K. G., A. K.. Opinie biegłych Sąd ocenił jako zasługujące na wiarę. Biegły geodeta dokonał pomiarów w terenie i określił powierzchnię tej części, która znajduje się w posiadaniu pozwanej. Zwrócił Sąd uwagę, że opinie rzeczoznawców majątkowych są zbieżne. Biegli stwierdzili, że brak jest danych dotyczących stawek czynszu dzierżawnego za grunty podobne do wycenianego i w związku z tym nie było możliwości bezpośredniego oszacowania rynkowego czynszu za przedmiotowy grunt w podejściu porównawczym. W tej sytuacji zastosowanie znalazła metoda pośrednia jako wskaźnik procentowy wartości rynkowej gruntu. Sąd uznał, że biegła B. L. przeprowadziła bardziej szczegółową analizę rynku w celu ustalenia wartości gruntu. Wniosek o powołanie kolejnego biegłego.

Sąd oddalił, powołując się na zbieżność wycen rzeczoznawców majątkowych S. S. oraz B. L.. Różnica głównie polega na tym, że biegła B. L. dokonała waloryzacji, a biegły S. S. takiej waloryzacji nie dokonał.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy na wstępie stwierdził, że wobec rozszerzenia żądania pozwu o kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za kolejne okresy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego w zakresie żądania zapłaty za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2013 r.

Powołując przepis art. 224 § 1 i 2 kc wskazał na obowiązku samoistnego posiadacza będącego w dobrej i złej wierze względem właściciela rzeczy. Z opinii biegłego geodety wynika, że pozwana posiada grunt stanowiący część działki

nr (...) położony przy ul. (...) w W. o powierzchni 4973 m², a więc w większym zakresie niż 3500 m² wynikającym z umowy z dnia 4 stycznia 1994 r. i umowy z dnia 16 stycznia 2002 r. Istotną więc okolicznością było czy posiadanie przez pozwaną części działki nr (...) o powierzchni 1 473 m² jest posiadaniem w złej, czy też w dobrej wierze. Przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy z dnia 4 stycznia 1994 roku był grunt o powierzchni 3.500 m², wówczas stanowiący część terenu giełdy samochodowej składającego się z działek (...), a obecnie część działki nr (...). Taka też powierzchnia wskazana została w umowie przelewu wierzytelności i przejęcia długów z dnia 16 stycznia 2002 r. zawartej pomiędzy (...) Spółka z o.o., a stroną pozwaną. Z dokumentów wynika też, że strony umowy dzierżawy prowadziły negocjacje dotyczące zmiany zapisu umowy dzierżawy w zakresie zmiany powierzchni gruntu będącego przedmiotem dzierżawy. Do zmiany zapisu w umowie jednak nie doszło. Dlatego w umowie z dnia 16 stycznia 2002 r. została wymieniona powierzchnia 3 500 m². Okoliczności te, zdaniem Sądu Okręgowego, przemawiają za przyjęciem, że pozwana miała świadomość tego, iż użytkuje teren większy niż ten wskazany w umowie dzierżawy z dnia 4 stycznia 1994 r., a następnie w umowie przelewu wierzytelności i przejęcia długów z dnia 16 stycznia 2002 r. Wskazał Sąd, że różnica jest na tyle duża, że nawet bez dokonania pomiarów pozwana mogła się zorientować, że użytkuje obszar o dużo większy niż 35 arów, to jest większy o prawie 15 arów. To prowadzi do wniosku, że pozwana od samego początku użytkowania nieruchomości pozostawała w złej wierze. Dysponowała również pozwana odpowiednią dokumentacją wskazującą na to, że w dzierżawę objęła teren większy niż określony w umowie z 1994 r., a negocjacje dotyczące zmiany zapisów odnoszących się do powierzchni gruntu nie zakończyły się wprowadzeniem takich zmian.

Powołując się też na orzecznictwo wskazał Sąd pierwszej instancji, że dochodzenie przez właściciela roszczenia uzupełniającego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest uzależnione od uprzedniego wszczęcia sprawy o wydanie nieruchomości i może nastąpić również wówczas, gdy właściciel nie skorzystał z innych, dalej idących uprawnień, a skoro tak to żądania powoda dotyczące bezumownego korzystania w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2013 r. były uzasadnione.

Za nieuzasadniony uznał Sąd Okręgowy podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia od 1 stycznia 2009 r. do 31 października 2009 r. Zdaniem Sądu dochodzone roszczenie nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nie dotyczy ono bowiem umowy dzierżawy jaką powód zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanej, której kontynuatorem jest pozwana, ale dotyczy roszczeń uzupełniających o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, a więc nie wiąże się z żadnym stosunkiem obligacyjnym. Powołał się Sąd na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2006 r. II CSK 139/05, że roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego i podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Oznacza to, że roszczenie przedawnia się z upływem 10 lat od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości.

Nie znalazł też Sąd podstaw do przyjęcia, że w zakresie powierzchni przekraczającej 3.500 m² strony zawarły umowę użyczenia. Strona powodowa zaaprobowала wprowadzenie inwestycję na obszarze większym niż wydzierżawiony, ale wiązało się to z tym, że strony miały wprowadzić do umowy odpowiednie zmiany dotyczące powierzchni. Jednakże do takiej zmiany nie doszło, z uwagi na pewne nieakceptowane przez strony warunki wprowadzenia tych zmian. Strona powodowa dążyła do wprowadzenia zmian do umowy dzierżawy, a nie zawarcia umowy użyczenia na czas nieokreślony. O użyczeniu nie może więc być mowy.

Za uzasadniony uznał natomiast Sąd Okręgowy zarzut dotyczący wysokości dochodzonego roszczenia. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odpowiada pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania. Zastosować należy przy tym stawki rynkowe czynszów i takie zostały określone w obu opiniach wykonanych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych. Za podstawę ustalenia wynagrodzenia przyjął Sąd opinie biegłej B. L., bowiem zawierała ona bardziej szczegółową analizę rynku. Za dopuszczalne uznał Sąd zwaloryzowanie wynagrodzenia, ale równocześnie miało to wpływ na określenie początkowej

daty naliczania odsetek. Stawki rynkowe czynszów w poszczególnych latach zostały zwaloryzowane na datę określenia wynagrodzenia, tj. na dzień 31 stycznia 2015 r. W związku z tym odsetki zostały zasądzone od tej daty.

Apelację od wyroku wniosła strona pozwana. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła:

- błędy w ustaleniach faktycznych polegające na błędnym przyjęciu, że pozwany pozostawał w złej wierze oraz błędnym ustaleniu, że pozwany faktycznie i trwale korzysta z nieruchomości w zakresie przekraczającym 3.500 m² oraz na nieprawidłowym ustaleniu zakresu ewentualnych przekroczeń,

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 118 kc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenia powoda nie jest związane z działalnością gospodarczą i przedawnia się z upływem 10 – ciu lat i art. 358¹ § 3 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie waloryzacji zasądzanego świadczenia przy braku wniosku powoda w tym zakresie oraz braku uzasadnienia okoliczności stanowiących podstawę zastosowania tego przepisu tj. istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania,

- naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy a to art. 234 kpc poprzez nieuzasadnione pominięcie wiążącego domniemania dobrej wiary (art. 7 kc) i art. 321 kc poprzez zasądzenie ponad żądanie tj. dokonanie waloryzacji wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, podczas gdy żądanie waloryzacji nie zostało zgłoszone przez powoda.

Wniosła pozwana spółka o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona i jako taka skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu błędnego przyjęcia, że pozwany pozostawał w złej wierze Sąd Apelacyjny zarzut ten uznaje za bezzasadny.

Z argumentacji skarżącej zawartej w uzasadnieniu wniesionego środka odwoławczego można wyprowadzić wniosek, iż w rzeczywistości przedmiotem zarzutu apelującej jest dopuszczenie się przez Sąd I instancji naruszenia art. 233 k.p.c., poprzez błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, która doprowadziła do przyjęcia przez Sąd Okręgowy, iż strona pozwana, korzystając z działki nr (...) w zakresie szerszym, niż wynikający z umowy przelewu wierzytelności i przejścia długów z dnia 16 stycznia 2002 roku, pozostawała w złej wierze.

Takiego stanowiska strony pozwanej nie sposób podzielić. Na wstępie podnieść trzeba, iż zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w doktrynie wielokrotnie podkreślano, że tylko ocena rażąco błędna lub oczywiście sprzeczna z treścią materiału dowodowego, nieodpowiadająca zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, może czynić usprawiedliwionym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne zgłoszenie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 nie może ograniczać się do wskazywania, że możliwe były inne wnioski odnośnie do faktów, lecz polega na wykazaniu, że wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający w świetle zasad doświadczenia życiowego i budowy sylogizmów były niemożliwe (wyrok SN z dnia 6 czerwca 2003 r., IV CK 274/02). Skarżąca zaś nie przedstawia w uzasadnieniu środka odwoławczego żadnych argumentów, które pozwalałyby na uznanie dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny materiału dowodowego za sprzeczną z logiką czy zasadami doświadczenia życiowego. Polemika skarżącej sprowadza się wyłącznie do prezentowania własnej, alternatywnej wersji stanu faktycznego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego argumentacja Sądu Okręgowego przedstawiona na poparcie wyrażonego przez ten Sąd stanowiska, że strona pozwana była posiadaczem przedmiotowej działki w złej wierze w zakresie przekraczającym powierzchnię 35 arów w pełni zasługuje na uznanie, jako logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Nie sposób dopatrzeć się żadnego błędu w tak przedstawionym rozumowaniu Sądu I instancji.

Podnieść trzeba, że nawet dla przeciętnego odbiorcy różnica 15 arów między powierzchnią działki wskazaną w umowie a powierzchnią faktycznie dzierżawioną jest na tyle znacząca, że już na pierwszy rzut oka potrafiłby on stwierdzić niezgodność między stanem wskazanym w umowie a stanem wynikającym z faktycznego użytkowania, zwłaszcza gdy weźmie się pod uwagę, że różnica ta stanowi wartość przekraczającą niemal o 50% wartość wskazaną w umowie. Dla stwierdzenia takiej różnicy nie było koniecznym dokonywanie szczegółowych pomiarów powierzchni gruntu dzierżawionego przez cedenta. Tym bardziej więc strona pozwana, jako profesjonalny przedsiębiorca, który powinien należycie dbać o własne interesy, powinna powziąć wątpliwości, czy zakres faktycznie dzierżawionego przez cedenta gruntu odpowiada powierzchni wskazanej w umowie cesji, jeżeli miała zamiar dzierżawić ten grunt w takim zakresie, w jakim czynił to cedent, a nie w zakresie wynikającym z umowy. Dodatkowo wskazać należy, że strona pozwana na przejętej działce prowadziła budowę, co oznacza, że musiała uzyskać stosowne pozwolenia, a to wiąże się między innymi również z potrzebą uzyskania mapy działki na której ma być realizowana budowa. Jest to kolejny argument przemawiający za tym, że strona pozwana wiedziała, że użytkuje powierzchnię większą niż wynikająca z umowy dzierżawy, a to oznacza, że pozostawała w złej wierze. Oczywiście jest, że korzystanie z nieruchomości w zakresie szerszym, niż wynikający z umowy przelewu wierzytelności i przejęcia długów, a więc w zakresie, do którego nie była uprawniona może ją narazić na roszczenia właściciela, domagającego się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Tym samym strona pozwana, jako profesjonalista, powinna dążyć do uzgodnienia stanu wynikającego z umowy ze stanem faktycznego korzystania z nieruchomości. Mogła to zrobić albo poprzez poczynienie odpowiednich uzgodnień z właścicielem nieruchomości (jeżeli chciała korzystać z działki w zakresie szerszym, niż wynikający z umowy z dnia 16 stycznia 2002 roku) albo też ograniczyć zakres prowadzonej działalności gospodarczej, tak, aby powierzchnia dzierżawionego przez nią gruntu odpowiadała tej wynikającej z umowy przelewu wierzytelności i przejęcia długów. Strona pozwana zaniechała jednak jakichkolwiek działań w tym zakresie.

O dobrej wierze strony pozwanej nie może przesądzać okoliczność, iż działała ona w zaufaniu do cedenta, czy że została przez niego zapewniona, że wydzierżawiającemu nie przysługują żadne roszczenia wobec dotychczasowego dzierżawcy. Fakt takiego zapewnienia w ogóle nie może mieć żadnego znaczenia dla niniejszej sprawy, gdyż jej przedmiotem nie są ewentualne zobowiązania (...) sp. z o.o. za bezumowne korzystanie z rzeczy z okresu przed zawarciem wzmiankowanej umowy, które zostałyby przejęte przez stronę pozwaną na podstawie umowy z dnia 16 stycznia 2002 roku. Strona pozwana nie odpowiada za bezumowne korzystanie z należącej do strony powodowej działki nr (...) przez (...) sp. z o.o., lecz za własne korzystanie z tej nieruchomości w okresie po zawarciu wskazanej umowy.

Nie ma też żadnego znaczenia podnoszona w środku odwoławczym okoliczność, że strona pozwana nie była informowana przez dotychczasowego dzierżawcę o ustaleniach dokonywanych z wydzierżawiającym, a mających na celu zmianę umowy dzierżawy w części dotyczącej powierzchni dzierżawionego gruntu. Owszem, wiedza strony pozwanej o takich negocjacjach mogłaby dodatkowo przesądzać o jej działaniu w złej wierze, gdyż wówczas pozwana – jeszcze przed podpisaniem umowy – dysponowałaby wszelkimi danymi wskazującymi, że zakres faktycznie dzierżawionej przez cedenta działki nie odpowiada powierzchni wskazanej w umowie. Brak wiedzy strony pozwanej o takich negocjacjach nie może jednak prowadzić automatycznie do wniosku, iż nie zdawała ona sobie sprawy, że prowadzona przez F. (...) sp z o.o. działalność obejmuje większy obszar, niż 35 arów.

Jak zostało to już wyżej wskazane, okoliczność tę mogła ona bowiem wywnioskować chociażby z naocznej obserwacji. Nadto, powinna ona upewnić się co do powierzchni faktycznie zajmowanej przez cedenta działki przez dokonanie odpowiednich pomiarów, jeżeli chciała ona dzierżawić ten grunt w takim samym zakresie, jak czynił to cedent, a nie w zakresie wynikającym z umowy.

Tym samym należy uznać, że w sprawie doszło do skutecznego obalenia domniemania dobrej wiary, wynikającego z art. 7 k.c., a zatem zarzut strony pozwanej należało uznać za niezasadny.

Podobnie należy ocenić zarzut błędu w ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, polegających na błędnym ustaleniu, że pozwany faktycznie i trwale korzysta z nieruchomości w zakresie przekraczającym 3.500 m² oraz na nieprawidłowym ustaleniu zakresu ewentualnych przekroczeń.

Również w tym wypadku należy uznać, iż w rzeczywistości skarżąca zarzuca naruszenie przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c., poprzez błędną ocenę dowodów, która doprowadziła do przyjęcia ustaleń w wyżej wskazanym zakresie. Ponadto z uzasadnienia wniesionego środka odwoławczego można domniemywać, że skarżąca zarzuca również naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 286 k.p.c., poprzez zaniechanie zażądania przez Sąd dodatkowej opinii od biegłego geodety. Sąd I instancji powyższych ustaleń dokonał bowiem w oparciu o opinię biegłego geodety, która była kwestionowana przez skarżącą w punkcie I.2. apelacji.

Zarzut ten jest chybiony z dwóch powodów. Po pierwsze w opinii uzupełniającej z dnia 5 lutego 2014 roku, biegły geodeta wyjaśnił, dlaczego do powierzchni użytkowanej przez stronę pozwaną został wliczony teren, na którym znajduje się stacja transformatorowa oraz trawniki (k. 287). Wskazał mianowicie, że stacja transformatorowa stanowi trwałe element zagospodarowania działki nr (...), konieczny do prawidłowego funkcjonowania znajdujących się na działce urządzeń. Na terenie natomiast trawników znajdują się latarnie oświetleniowe oraz studzienki a pod powierzchnią trawników sieci wodociągowe, kanalizacyjne i elektryczne. Urządzenia znajdujące się na działce nr (...) wymagają do prawidłowego działania zasilania tymi sieciami, znajdującymi się pod powierzchnią działki, w tym pod wzmiankowanymi trawnikami. Sąd Okręgowy podzielił powyższe wnioski biegłego i w oparciu o nie poczynił ustalenia faktyczne w zakresie powierzchni działki nr (...), z której faktycznie i trwale korzysta strona pozwana. Również Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych przesłanek, by powyższemu rozumowaniu odmówić racjonalności.

Po drugie natomiast należy wskazać, iż również z zachowania strony pozwanej można wnosić, iż początkowo zaakceptowała ona wyjaśnienia biegłego zawarte w opinii uzupełniającej i dopiero na etapie postępowania apelacyjnego zmieniła stanowisko.

Takie działanie strony, reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zasługuje na akceptację. Opinia uzupełniająca biegłego geodety wraz z wezwaniem do ustosunkowania się do niej w terminie 1 tygodnia pod rygorem pominięcia później zgłoszonych zarzutów została doręczona pełnomocnikowi strony pozwanej w dniu 7 marca 2014 roku (k. 290). Pełnomocnik na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie kwestionował już opinii uzupełniającej biegłego geodety, czyniąc to dopiero we wniesionym środku odwoławczym. Na obecnym etapie minął już jednak okres wyznaczony przez Sąd I instancji na sformułowanie tych zarzutów, w związku z czym należy je pominąć.

W konsekwencji uznać należy, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe, Sąd Apelacyjny je podziela i przyjmuje za własne.

Roszczenie strony powodowej należy zatem co do zasady uznać za uzasadnione na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 kc.

Za zasadny Sąd Apelacyjny uznał natomiast zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 118 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenie powoda nie jest związane z działalnością gospodarczą i przedawnia się z upływem 10 lat.

Sąd Okręgowy wskazał, że dochodzone przez stronę powodową roszczenie nie dotyczy umowy dzierżawy, jaką powód zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanej, której kontynuatorem jest pozwana ale dotyczy roszczeń uzupełniających o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, a więc nie wiąże się z żadnym stosunkiem obligacyjnym. Z powyższego Sąd Okręgowy wyciągnął wniosek, że roszczenie dochodzone przez stronę powodową nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Sąd Apelacyjny nie podziela w tym zakresie stanowiska Sądu I instancji. Słusznie bowiem skarżąca – powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 roku w sprawie o sygnaturze akt IV CK 105/05 – podniosła, że dla kwalifikacji roszczenia, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej nie ma znaczenia prawny

charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia, co oznacza, że może być ono jakimkolwiek zdarzeniem, nie wykluczając korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej.

Tożsamo stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lipca 2003 roku (V CK 24/02), podkreślając, że nie jest uzasadnione stanowisko, jakoby przedawnieniu trzyletniemu przewidzianemu w art. 118 k.c. podlegały wyłącznie roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, które wynikają z wykonania lub nienależytego wykonania umowy.

Także roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, z którym występuje przedsiębiorca może podlegać trzyletniemu przedawnieniu, jeśli roszczenie to pozostaje w związku z działalnością gospodarczą. Stanowisko to zostało również zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 roku (I CKN 316/01). Należy więc uznać, że orzecznictwo Sądu Najwyższego jest w tym zakresie ugruntowane. Nie jest zatem słusznym poglądem Sądu I instancji, że roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej muszą wiązać się ze stosunkiem obligacyjnym.

Istotne zatem stało się rozważenie, czy roszczenie Miasta (...)W. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych Gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym – Dz. U.2015.15) i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 ustawy). Gmina może prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych artykułem 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym, co oznacza, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykroczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba, że odrębna ustawa na to zezwala. Dla zdefiniowania działalności gospodarczej dla celów niniejszej sprawy istotne są zatem przede wszystkim wskazane wyżej przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Niewątpliwie, działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami musi charakteryzować się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, czy podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za działalność gospodarczą gminy zostało uznane np. administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (tak np. uchwała SN z dnia 6 sierpnia 1996 roku, III CZP 84/96; postanowienie SN z dnia 22 sierpnia 2001 roku V CKN 756/00).

Charakter działalności gminy w wypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy był z kolei przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 22 września 2005 r. (IV CK 105/05), w którym uznał, że istotny jest związek z działalnością gospodarczą, a nie charakter prawny zdarzenia leżącego u podstaw roszczenia i odmówił zasadności zarzutowi naruszenia art. 118 k.c., stanowiącemu zasadniczą podstawę kasacji Gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało uznać, że powództwo Miasta (...) W. o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związane z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. in fine. Skoro tak, należało uznać, że roszczenie strony powodowej sprzed dnia 16 października 2009 roku uległo przedawnieniu. Przerwanie biegu przedawnienia nastąpiło bowiem dopiero z chwilą wniesienia pozwu, to jest z dniem 16 października 2012 roku.

Za zasadny Sąd Odwoławczy uznał również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 k.p.c., poprzez dokonanie waloryzacji wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w sytuacji gdy żądanie takie nie zostało zgłoszone przez stronę powodową, a tym samym orzeczenie przez Sąd I instancji ponad żądanie pozwu.

Nie ulega wątpliwości, że strona powodowa nie żądała zasądzenia wynagrodzenia w kwocie zwaloryzowanej, lecz w wysokości nominalnej. Mimo zatem, że jej żądanie nie zostało uwzględnione w pełnej żądanej wysokości, lecz znacznie

nizszej, to świadczenie zasądzone uwzględniało ustalony przez biegłą B. L. wskaźnik waloryzacyjny, co w sytuacji braku żądania strony powodowej, nie powinno mieć miejsca.

Uwzględnienie zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 k.p.c., czyni zbędnym odnoszenie się do podniesionego przez skarżącą w punkcie II.2 apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 358¹ § 3 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie waloryzacji zasądzonego świadczenia, przy braku istnienia okoliczności stanowiących podstawę zastosowania tego przepisu, tj. istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania.

Na marginesie zatem tylko Sąd Apelacyjny pragnie zauważyć, że nawet w razie zgłoszenia przez stronę powodową żądania dokonania waloryzacji należnego jej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, żądanie takie winno być uznane przez Sąd Okręgowy za niezasadne. W przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości waloryzacja świadczenia nie może mieć miejsca, albowiem brak jest podstaw do odstąpienia w tym wypadku od stosowania zasady nominalizmu. Wymagalność świadczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powstaje po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Nie jest to świadczenie okresowe. Strona powodowa mogła zatem wezwać stronę pozwaną do zapłaty wynagrodzenia niezwłocznie po uzyskaniu wiedzy o cesji praw i obowiązków wynikających z dzierżawy nieruchomości przez F.(...)sp z o.o. na rzecz strony pozwanej. Już wtedy posiadała bowiem wiedzę, że działalność gospodarcza prowadzona zarówno przez stronę pozwaną, jak i przez jej poprzednika prawnego obejmuje obszar większy, niż wynikający z umowy dzierżawy nieruchomości. Zwlekanie z wytoczeniem roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może uzasadniać podwyższenia tego wynagrodzenia. Trudno również uznać, aby w okresie, którego dotyczy wyrok częściowy nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, a w każdym razie Sąd I instancji nie przedstawił żadnych argumentów za przyjęciem odmiennego poglądu.

Konieczne stało się zatem określenie wysokości należnego stronie powodowej wynagrodzenia, ale po pierwsze bez waloryzacji, a po drugie z uwzględnieniem, że za okres od 1 stycznia do 15 października 2009 roku roszczenie uległo przedawnieniu. Dla takiego wyliczenia nie jest jednak potrzebne przeprowadzanie dowodu z kolejnej czy uzupełniającej opinii biegłego, bowiem w opinii biegłej B. L. znajdują się wszystkie potrzebne dane. Zastosowanie zaś prostych obliczeń arytmetycznych nie jest stosowaniem wiedzy specjalnej, zatem dokonując takich wyliczeń Sąd nie zastępuje biegłego. Biegła B. L. w tabeli na stronie 14 opinii (k. 414 akt) podała stawki czynszu za 1m² powierzchni działki za poszczególne lata. Dla obliczenia należności za każdy kolejny rok wystarczy zatem przemnożyć stawkę (bez uwzględnienia wskaźnika waloryzacji) przez ilość metrów (1473 m²). I tak należność za cały 2009 rok wynosi 177.393,39 zł (120,43 x 1473 m²), za 2010 – 144.015,21 zł (97,77 x 1473 m²), za 2011 – 123.732 zł (84 x 1473 m²), za 2012 – 133.880,97 (90,89 x 1473 m²) i za 2013 163.340,97 zł (110,89 x 1473 m²). Uwzględniając natomiast przedawnienie roszczenia za 2009 roku do 15 października to należność za 77 dni roku 2009 wynosi 37.422,72 zł. Łącznie za lata 2009 do 2013 należność strony powodowej zamyka się kwotą 602.391,87 zł.

Zasadność zarzutów strony pozwanej skutkować więc musiała zmianą zaskarżonego wyroku – na mocy art. 386 § 1 k.p.c. – poprzez zasądzenie na rzecz strony powodowej od strony pozwanej kwoty stanowiącej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z wyżej wskazanej nieruchomości w wysokości 602.391,87 zł i oddalenie powództwa w pozostałym zakresie dotyczącym roszczenia za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Oczywiście odsetki od zasądzonej kwoty należałyby się od dnia następującego po upływie terminu wyznaczonego przez stronę powodową na zapłatę dochodzonego roszczenia, tj. od dnia 5 czerwca 2012 roku. Ponieważ jednak apelacja została wywiedziona wyłącznie przez stronę pozwaną, brak było podstaw do ingerowania w tym zakresie w wyrok Sądu I instancji, zmiana taka byłaby bowiem na niekorzyść skarżącego.

Zwrócić też należy uwagę, że skarżący w apelacji wprawdzie wskazał, że zaskarża wyrok w całości, jednakże zarówno z wniosków apelacyjnych jak i z uzasadnienia jednoznacznie wynika, że w istocie pozwany skarży wyrok w zakresie

w jakim Sąd uwzględnił powództwo, a nie w części w jakiej powództwo zostało oddalone. Dlatego Sąd nie uznał za zasadne odrzucania apelacji w jakiej miałyby ona dotyczyć punktu II wyroku.

W pozostałym zakresie apelacja strony pozwanej była nieuzasadniona.

Zważywszy, że wyrok ma charakter częściowy o kosztach Sąd nie orzekał, pozostawiając to rozstrzygnięcie Sądowi pierwszej instancji w orzeczeniu kończącym sprawę (art. 108 kpc).

SSA Paweł Rygiel SSA Anna Kowacz-Braun SSA Teresa Rak