

Sygn. akt I ACa 913/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Sędziowie	:	SA Magdalena Natalia Pankowicz SA Bogusław Suter
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy O.**

przeciwko **B. M. (1)**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 5 września 2016 r. sygn. akt I C 499/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego 10.800 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

K. M. N. B. S.

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o zasądzenie od pozwanego B. M. (1) 248.675,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Podniosła, że od 2005 r. do 30 września 2011 r. pozwany bezumownie korzystał z gruntu, który był jej własnością.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 17 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo.

W sprzeciwie i dalszych pismach procesowych pozwany domagał się oddalenia powództwa. Podniósł zarzut przedawnienia, twierdził, że był posiadaczem samoistnym, że żądane wynagrodzenie jest zawyżone, a roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z 5 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanego na rzecz powódki 78,61 zł z ustawowymi odsetkami od 12 lipca 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I) i oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), a nadto zasądził od powódki na rzecz pozwanego 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III), sprostował omyłkę w postanowieniu z 30 sierpnia 2016 r. (pkt IV) i nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) 1.087,75 zł tytułem wydatków wypłaconych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt V).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte o następujące ustalenia faktyczne:

W latach siedemdziesiątych XX wieku Skarb Państwa przejął od małżonków W. i R. T. własność nieruchomości (Kw nr (...)), w skład której wchodziła m.in. sporna działka. Decyzją wojewody z 29 maja 1991 r. powódka z mocy prawa nieodpłatnie nabyła powyższą rzecz.

Decyzjami Urzędu Rejonowego w O. z 29 września 1993 r. i z 6 grudnia 1993 r. na rzecz B. T. przeniesiono własność: części gruntów, które wchodziły w skład powyższej nieruchomości oraz nieruchomość budynkową (działka nr (...)) o pow. 0,7484 ha, Kw nr (...) oraz udział 2/10 w: działce (...) o powierzchni 0,2269 ha, Kw nr (...) i nieruchomości budynkowej Kw nr (...).

W dniu 5 czerwca 1997 r. zbył on powyższe prawa na rzecz B. M. (1) i jego żony B. M. (2).

Kiedy sporny grunt był własnością W. i R. T., wypasały się na nim krowy. Do tego samego celu wykorzystywał go B. T.. Po zakupie nieruchomości przez pozwanego i jego żonę sąsiednia działka pełniła rolę nieużytków. Znajdowało się tam dzikie wysypisko śmieci oraz składowisko gruzu.

Pozwany prowadził na swoim gruncie działalność gospodarczą. Początkowo rozstawiał z żoną swoje przedmioty jedynie przy budynkach. Z czasem umieszczali je coraz dalej, aż zajęli sporną działkę. Dopiero po kilku latach ustawili na niej własne ogrodzenie. Pismem z 22 listopada 2011 r. powódka poinformowała, że w związku z bezumownym korzystaniem naliczyła wynagrodzenie w kwocie 242.542,50 zł. Pozwany uporządkował wtedy nieruchomość i ją opuścił.

Posiadał ją w złej wierze, co zdaniem Sądu I instancji wynika z powagi rzeczy osądzonej prawomocnego postanowienia oddalającego wniosek o zasiedzenie (postanowienie: Sądu Rejonowego w Olsztynie z 17 kwietnia 2014 r. I Ns 392/13 i Sądu Okręgowego w Olsztynie z 20 listopada 2014 r. sygn. akt IX Ca 434/14), a także z okoliczności faktycznych sprawy, które świadczą o tym, że władający był świadomy braku prawa własności (nieruchomość była wysypiskiem śmieci dla mieszkańców, posiadacze zajmowali ją sukcesywnie; powierzchnia gruntów nabytych przez małżonków była znacznie mniejsza niż suma powierzchni działek sąsiednich stanowiących własność Gminy; roztropna osoba nie kupi nieruchomości bez sprawdzenia gdzie leżą jej granice).

Na skutek istnienia złej wiary, powódka mogła żądać wynagrodzenia za pełen okres posiadania spornej rzeczy (art. 224 k.c.). Zachowała roczny termin do dochodzenia tego żądania, bowiem zwrot nieruchomości nastąpił 30 września 2011 r. a powództwo wytoczono 12 lipca 2012 r. (art. 229 k.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego roszczenie to pozostaje w związku z działalnością gospodarczą Gminy, zatem było przedawnione ponad okres ostatnich trzech lat przed wniesieniem pozwu (od 12 lipca 2009 do 12 lipca 2012 r. – art. 118 k.c.) i to z ograniczeniem do czasu posiadania (od 12 lipca 2009 do 30 września 2011 r.).

Sąd I instancji wskazał, że biegły z zakresu geodezji, kartografii i szacowania nieruchomości stwierdził, że brak jest danych rynkowych dotyczących rzeczywistych wartości czynszów dzierżaw podobnych gruntów. Z tych przyczyn najwłaściwszym sposobem na określenie wysokości utraconych dochodów z zajętej nieruchomości było oparcie się

na stawkach minimalnych używanych przez Gminę (wykaz stawek wprowadzony zarządzeniem Prezydenta Miasta O. Nr 308 z 16 grudnia 2008 r.; dalej „zarządzenie”). Ich zastosowanie wymagało zaś ustalenia przeznaczenia spornego gruntu. W ocenie Sądu Okręgowego nie wynika ono ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta O., jak to wskazał biegły, lecz z treść księgi wieczystej (grunty orne) i ewidencji gruntów i budynków (rodzaje użytków: grunty orne, lasy). Bez znaczenia jest również jak pozwany użytkował grunt (składowisko aut i ich części). Istotne było bowiem jak właściciel mógłby z niego korzystać, gdyby nie doszło do bezprawnego zajęcia.

Z tych przyczyn obliczenie wysokości wierzytelności nie nastąpiło w oparciu o stawkę 1,5 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie (tereny użytkowane na cele przemysłowo – składowe), lecz 80 zł za 1 ha rocznie (grunty orne kl. V – VI oraz użytki zielone kl. III – IV).

Wynagrodzenie ustalono tym samym za okres od 12 lipca 2009 r. do 30 września 2011 r. (810 dni) za obszar o pow. 0,4428 ha (opinia biegłego). Wyniosło ono 78,61 zł (0,4428 ha x 80 zł x 0,4428 ha x 810/365). Odsetki zasądzono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka. Zaskarżyła go co do rozstrzygnięcia oddalającego jej żądanie w kwocie 242.407,98 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 12 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz o kosztach procesu. Zarzuciła naruszenie:

- 1) art. 118 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że roszczenie ma związek z jej działalnością gospodarczą i podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia;
- 2) art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dla wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej gruntu decydujące znaczenie ma jego przeznaczenie wynikające z księgi wieczystej, podczas gdy decyduje o nim rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości przez pozwanego (składowisko aut i ich części).

Z tych przyczyn wносиła o zmianę wyroku i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 242.407,98 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 12 lipca 2012 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

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

#### ***Apelacja nie jest zasadna.***

Sąd Apelacyjny aprobuje pierwszoinstancyjne ustalenia faktyczne, bowiem zostały oparte o wiarygodne dowody z dokumentów, zeznań świadków i strony oraz z opinii biegłego. Nie były też kwestionowane w środku odwoławczym.

Na uwzględnienie zasługuje też ocena prawna, jaką zaprezentował Sąd Okręgowy. Choć nie odniósł się szczegółowo do zagadnienia terminu przedawnienia, to jednak słusznie wskazał, że wynosił on trzy lata, skoro sporne roszczenie pozostawało w związku z działalnością gospodarczą powódki (art. 118 k.c.). Wbrew temu co podniesiono w apelacji, Gmina może tę działalność prowadzić w ramach wykonywania zadań użyteczności publicznej, a zatem także przy zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w formie gospodarowania nieruchomościami (art. 9 ust. 2 w zw. z art. 9 ust. 4 w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tj. z 17 marca 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 446; tak SN w wyroku z 5 stycznia 2011 r. III CSK 72/10). Nie ma przy tym znaczenia, czy powyższa działalność była nastawiona na zysk (patrz: uchwała SN z 6 sierpnia 1996 r. III CZP 84/96; przytoczony wyżej wyrok SN z 5 stycznia 2011 r.), lecz to, że, jak słusznie wskazuje się w judykaturze, realizowano ją w sposób charakteryzujący się: powtarzalnością, zawodowym charakterem, uczestniczeniem obrocie gospodarczym i podporządkowaniem zasadom racjonalnego działania (patrz: wyrok SA w Warszawie I ACA 166/15; przytoczony wyżej wyrok SN z 5 stycznia 2011 r.).

Z tych przyczyn, choć powódka zgłosiła roszczenie w dopuszczalnym terminie jednego roku od zwrotu nieruchomości (bezsporne, art. 229 § 1 k.c.), to jednak mogła skutecznie go dochodzić tylko za bezumowne korzystanie, które miało miejsce w ciągu trzech lat przed wtoczeniem powództwa (art. 118 k.c.).

Przechodząc do materialnej oceny podstaw powyższego żądania na gruncie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. należy wskazać, że istotą uprawnienia do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za to, że pozbawiono go możliwości dysponowania własnym mieniem (patrz: wyrok SN z 18 marca 2008 r. IV CSK 529/07). Wbrew stanowisku jakie zajęto w apelacji, roszczenia tego nie realizuje kwota, jaką pozwany zapłaciłby, gdyby oddano mu rzecz na okres i na cele, w jakich rzeczywiście z niej korzystał. Jego wysokość wyraża się bowiem w takim świadczeniu, które można byłoby uzyskać od innych uczestników rynku w zamian za to, że oddano by im do korzystania nieruchomość podobną do spornej (patrz: wyrok SN z 15 kwietnia 2004 r. IV CK 273/03) i, co miało znaczenie w niniejszej sprawie, w sposób zgodny z jej przeznaczeniem.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ten ostatni parametr gruntu wiążąco określa plan zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku decyzja o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 1 oraz art. 4 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. Nr 80, poz. 717). W sprawie nie ma dowodów na to, że w okresie trzech lat, które poprzedzały wytoczenia powództwa, obowiązywał w stosunku do spornej rzeczy jeden z powyższych aktów prawa administracyjnego. Sąd Okręgowy słusznie zatem ocenił, że jej przeznaczenie należało ustalić w oparciu o dowody z innych dostępnych dokumentów, to jest z księgi wieczystej oraz z ewidencji gruntów i budynków. Te zaś świadczą o tym, że nieruchomość powinna być wykorzystywana na cele rolne i leśne (księga wieczysta – sposób korzystania: grunty orne, k. 57 v; ewidencja gruntów i budynków – klasa użytków: rolne i leśne, k. 178). Na prawidłowość powyżej oceny nie ma wpływu stanowisko biegłego, że od 26 maja 2010 r. sporny grunt spełniał funkcję przemysłową. Ekspert oparł to założenie na informacji, jaką ujęto w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (k. 167). Tymczasem dokument ten nie powinien znaleźć odbicia w treści opinii, bowiem nie został ujawniony w niniejszym postępowaniu, nadto możliwość użycia go do ustalenia przeznaczenia nieruchomości istnieje jedynie w przypadku wyceny nieruchomości, a nie, jak w niniejszej sprawie, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie (art. 154 ust. 1 w zw. z art. 154 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. z 14 grudnia 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147). Z treści powyższych przepisów wynika jednoznacznie, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w żadnym razie nie decyduje o przeznaczeniu nieruchomości, jednakże, w ramach wyjątku, przy wycenie wartości nieruchomości i braku planu zagospodarowania przestrzennego rzeczoznawca ustala przeznaczenie nieruchomości na podstawie tego studium lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyjątku tego nie można jednak rozciągać na ustalanie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, bowiem wynagrodzenie to winno odpowiadać świadczeniu, jakie powódka mogłaby uzyskać od innych uczestników obrotu za oddanie nieruchomości do korzystania zgodnie z jej rzeczywistym przeznaczeniem, a studium przeznaczenia tego nie określa. Istota, cel i funkcja roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie oraz wyjątkowość regulacji z art. 154 ust. 2 u.g.n. i odmienność celów, którym służy wycena wartości nieruchomości nie pozwalają zatem na przyjęcie, że przy ustalaniu tego wynagrodzenia przyjmować należy przeznaczenie nieruchomości określone w studium.

Powyższe okoliczności, w tym brak mocy wiążącej zapisów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego co do przeznaczenia nieruchomości, dowodzą, że sporna działka nie mogła podlegać wydzierżawieniu przez powódkę z przeznaczeniem jej na cele gospodarcze. Gmina jako podmiot publiczny, respektujący stan prawny, nie mogłaby bowiem samowolnie zmienić przeznaczenia nieruchomości wynikającego z ewidencji czy zapisów w księdze wieczystej. Zapisy te były przy tym zgodne z rzeczywistym stanem na gruncie, o czym świadczy sposób, w jaki faktycznie korzystano z nieruchomości w okresie, gdy powódka była jej posiadaczem. Grunt służył wtedy jako wysypisko śmieci (przyznane k. 36 i k. 113 v) i miejsce wypasu zwierząt (zeznania pozwanego k. 156 v, 157).

Skoro zatem Gmina mogła wydzierżawić nieruchomość jedynie jako rolną, to powinna liczyć się z tym, że uzyska wyłącznie taki przychód, który odpowiada wymienionemu przeznaczeniu.

Jak wskazano na wstępie, był on zależny od wysokości hipotetycznej stawki czynszu, za którą można byłoby oddać rzecz do korzystania. Wątpliwości budzi, czy do wykazania rozmiaru tego współczynnika wystarcza dowód w postaci zarządzenia organu powódki z 16 grudnia 2008 r. Przytoczone zagadnienie procesowe nie ma jednak większego znaczenia, skoro nie podniesiono go w apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.). Za zastosowaniem kwot zgodnych z powyższym aktem administracyjnym przemawia jednak opinia biegłego (k. 168). Wprawdzie uznał on, że nie było możliwości ustalenia rynkowej wysokości świadczeń za korzystanie z rzeczy podobnych do spornych nieruchomości, niemniej wiarygodnie wskazał, że w takiej sytuacji najbardziej odpowiednie będzie posłużenie się stawkami oznaczonymi przez organ powódki. Fakt, że nie zostały one oparte o dane co do świadczeń spełnianych w obrocie gospodarczym, nie uniemożliwia uwzględnienia żądania, gdyż jego wysokość, jak wynika z treści opinii, była trudna do udowodnienia (art. 322 k.p.c.; patrz: wyrok SA w Białymstoku z 5 listopada 2015 r. I ACa 806/14). Sąd Okręgowy zasadnie tym samym ocenił, że stawki za dzierżawę gruntów rolnych, które oznaczono w zarządzeniu, są miarodajne do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Skoro również sposób, w jaki Sąd I instancji dokonał wyliczenia wysokości roszczenia okazał się prawidłowy, to powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie do kwoty, którą oznaczono w pkt I skarżonego wyroku. W pozostałej zaś części słusznie zostało oddalone.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt I sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sporu i obciążono nimi powódkę, która przegrała sprawę apelacyjną w całości (art. 98 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. z 2015 r. poz. 1804, w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016 r.).

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt II sentencji w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c.

K. M. N. B. S.