

Sygn. akt I ACa 514/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg
Sędziowie:	SA Marek Machnij SA Zbigniew Merchel (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 30 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 1182/13

I. prostuje oczywistą omyłkę w zaskarżonym wyroku co do oznaczenia strony pozwanej przez skreślenie słów „Oddział Terenowy w (...)”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

SSA Zbigniew Merchel SSA Mirosław Ożóg SSA Marek Machnij

I ACa 514/16

UZASADNIENIE

Powód J. L. wniósł o zasądzenie od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w (...) - Oddział Terenowy w (...) kwoty 1.098.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym - po ostatecznym sprecyzowaniu - kosztów zastępstwa procesowego według złożonego spisu kosztów.

W uzasadnieniu powód podniósł, że w 1999 r. w oparciu o ustną zgodę B. K. - ówczesnego kierownika filii pozwanej w (...) dokonał nasadzeń roślin ozdobnych (jodła dekoracyjna nobilis) na należącej do pozwanej nieruchomości składającej się z działki o numerze (...) w obrębie W. - K.. Umowa ta nie została jednak potwierdzona na piśmie, mimo że powód pozostawał we władaniu powyższej działki i pielęgnował posadzone na niej rośliny. Powód wskazał również, że przedmiotowa nieruchomość została przez pozwaną świadomie sprzedana innej osobie, mimo że wiedziała ona o dokonanych przez niego nakładach znacznie podnoszących wartość działki. Podniósł przy tym, że wartość dokonanych przez niego nasadzeń została oszacowana na kwotę 1.098.600 zł i stanowi ona bezpodstawne wzbogacenie pozwanej. Powód zarzucił również, iż wielokrotnie próbował rozwiązać spór ugodowo, do czego jednak nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w (...) - Oddział Terenowy w (...) w odpowiedzi na pozew z dnia 16 grudnia 2013 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazała, że nigdy nie zawierała jakiejkolwiek umowy z powodem dającej mu materialną podstawę do żądania zwrotu nakładów poniesionych na działce o numerze (...) w obrębie W. - K. ani też nie wyrażała zgody na zakładanie na tym gruncie plantacji roślin ozdobnych iglastych. Pozwana stwierdziła również, że w przedmiotowej sprawie brak jest legitymacji czynnej po stronie powoda, ponieważ w trakcie trwania umowy dzierżawy z roszczeniami do plantacji jodły kaukaskiej występował także ówczesny dzierżawca A. G.. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia wskazując, że zgodnie z art. 229 k.c. roszczenia o zwrot nakładów przedawniają się z upływem jednego roku od dnia zwrotu rzeczy, który w przedmiotowej sprawie nastąpił w dniu 30 marca 2005 r.

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 lipca 1994 r. pozwana zawarła z A. G. umowę dzierżawy dotyczącą nieruchomości rolnej położonej w obrębie W. - K.. W dniu 14 listopada 1997 r. A. G. zawarł z R. G. umowę poddzierżawy części nieruchomości dzierżawionej od pozwanej, tj. działki nr (...) położonej w obrębie W. - K. o łącznej powierzchni 53,9823 ha, na co pozwana wyraziła zgodę. W kwietniu 1999 r. powód J. L. nie posiadając żadnego tytułu prawnego do nieruchomości rolnej położonych w obrębie W. - K. dokonał nasadzeń roślin ozdobnych iglastych - jodły kaukaskiej nobilis. Pozwana nie wyrażała jakiejkolwiek zgody na powyższą inwestycję zarówno przed, jak i po jej zrealizowaniu.

W dniu 23 kwietnia 1999 r. powód J. L. zawarł z R. G. i za zgodą A. G. umowę cesji, na podstawie której R. G. przekazał powodowi ogół praw i obowiązków wynikających z umów dzierżawy nr: (...) i (...) dotyczących nieruchomości rolnej położonej w obrębie W. - K. składającej się z działki nr (...) o powierzchni 37,96 ha oraz nr (...) i (...) o powierzchni 132,7244 ha, a także z umowy poddzierżawy dotyczącej działki nr (...) o powierzchni 53,9823 ha. W § 2 umowy cesji strony postanowiły, że powód stanie się dzierżawcą po uzyskaniu zgody poprzedniczki prawnej pozwanej.

Pismem z dnia 12 maja 1999 r. pozwana poinformowała powoda J. L. oraz poddzierżawcę R. G., że nie wyraża zgody na dokonanie wspomnianej cesji, ponieważ zawiera ona błędy formalno-prawne. Zgoda taka ani też obietnica jej wydania nie była również wyrażona w formie ustnej przez pracowników pozwanej, a w szczególności przez B. K. - ówczesnego kierownika sekcji terenowej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w (...).

W dniu 13 maja 1999 r. pozwana wyraziła zgodę na dokonanie cesji co do nieruchomości określonych w umowach dzierżawy nr (...) i powierzchni 37,96 ha oraz (...) i powierzchni 132,7244 ha, na skutek czego powód J. L. stał się dzierżawcą powyższych gruntów. Powyższa zgoda nie obejmowała natomiast działki nr (...) o powierzchni 53,9823 ha.

W dniu 20 maja 1999 r. dzierżawca A. G. i poddzierżawca R. G. rozwiązali ze skutkiem natychmiastowym łączącą ich umowę poddzierżawy z dnia 14 listopada 1997 r. dotyczącą działki nr (...) w obrębie W. - K.. Następnie, A. G. pismami z dnia 20 maja 1999 r. złożył pozwanej rezygnację z dalszej dzierżawy tej nieruchomości, zaś powód J. L. poinformował

pozwana, że jest zainteresowany jej wydzierżawieniem. W odpowiedzi na powyższe, pozwana poinformowała powoda J. L., że nieruchomość zostanie przygotowana do przetargu na dzierżawę oraz poprosiła go o wskazanie poczynionych przez niego nakładów w postaci nasadzeń roślin iglastych na wspomnianej nieruchomości.

W 1999 r. i 2000 r. powód J. L. uiścił za dzierżawcę R. G. łączną kwotę 11.610,40 zł tytułem należności zaległych i bieżących za podatek rolny natomiast w dniu 30 listopada 1999 r. zapłacił kwotę 2.940 zł tytułem czynszu dzierżawnego za działkę nr (...). Powód w następnych latach dalej korzystał z działki nr (...) wykonując prace związane z nasadzeniami i polegające m.in. na ogrodzeniu nieruchomości, wykonywaniu oprysków, nawożeniu i pielęgnacji drzew.

W 2001 r. powód J. L. oraz dzierżawcy A. G. i R. G. ponownie zwracali się do pozwanej o wyrażenie zgody na cesję umowy dzierżawy proponując spłatę około 50 % zadłużenia dotychczasowych dzierżawców względem pozwanej. W odpowiedzi pozwana poinformowała powoda, że uwzględnienie jego wniosku jest uzależnione od przedłożenia projektu umowy cesji oraz tylko pod warunkiem uregulowania wszystkich zobowiązań wynikających z umowy cesji.

W dniu 30 marca 2005 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Słupsku wydał pozwanej nieruchomość dzierżawioną przez A. G. w obrębie W. - K. składającej się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 135.3257 ha. W protokole potwierdzono, że na działce (...) znajdują się nasadzenia roślin iglastych.

Po zwrocie nieruchomości pozwana rozpoczęła prace zmierzające do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Powód J. L. w następnych latach prowadził z pozwaną rozmowy w sprawie nabycia lub wydzierżawienia nieruchomości albo uzyskania odszkodowania z tytułu nasadzeń dokonanych na nieruchomości położonej w obrębie W. - K., które jednak nie przyniosły skutku.

Pismem z dnia 17 czerwca 2009 r. pozwana poinformowała powoda J. L., że nie ma podstaw prawnych do udzielenia mu zgody na wykonywanie jakichkolwiek prac (w tym pielęgnacyjnych) na działce nr (...) w obrębie W. - K..

W dniu 19 stycznia 2011 r. nieruchomość położona w obrębie W. - K. o obszarze 51,9235 ha oznaczona w ewidencji gruntów pod numerem działki (...) (poprzednio 1/9), objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych została sprzedana przez pozwaną na rzecz M. R. za cenę 2.224.562 zł. W umowie sprzedaży strony potwierdziły, że nieruchomość jest obsadzona jodłą kaukaską, której wartość według stanu na dzień 10 maja 2010 r. wyniosła 1.098.600 zł.

Nabywca powyższej nieruchomości został wyłoniony w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Wnioskiem złożonym w dniu 6 kwietnia 2012 r. powód J. L. wezwał pozwaną do zawarcia ugody sądowej, w odpowiedzi na co pozwana oświadczyła, że nie wyraża zgody na zawarcie ugody.

Na podstawie takich ustaleń Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny sąd ten ustalił przede wszystkim na podstawie dowodów z dokumentów załączonych do akt niniejszej sprawy, a w szczególności pism wymienianych między powodem a pozwaną, umów dzierżawy, cesji i sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, operatu szacunkowego, paragonów, faktur, potwierdzeń wpłat, oświadczeń A. G., R. G. i M. R. oraz dokumentów znajdujących się w aktach dochodzenia o sygn. 1 Ds. 2140/11. Ich treść, autentyczność i rzetelność nie budziły żadnych wątpliwości Sądu orzekającego, a nadto nie były one kwestionowane przez którąkolwiek ze stron.

Sąd Okręgowy uwzględnił również zeznania świadków B. K., M. Z., W. W., M. K., P. G., W. G., A. N. i S. N..

Odnośnie zeznań byłych pracowników pozwanej - B. K., M. Z., W. W. i M. K. podkreślić należy, że świadkowie ci byli zgodni przede wszystkim co do obowiązującej u pozwanej procedury dotyczącej cesji, która była sformalizowana i pisemna oraz wiązała się z badaniem wielu dokumentów, a ostateczną decyzję podejmował dyrektor oddziału lub

kierownika sekcji gospodarowania zasobem w (...) lub K., a nie kierownik sekcji terenowej w (...). Nadto, świadek B. K. stanowczo zaprzeczyła, aby kiedykolwiek udzielała powodowi ustnej lub pisemnej zgody na dokonywanie nasadzeń, ponieważ wiązałoby się to ze zmianą wykorzystania gruntu z przeznaczenia rolnego na leśne, co znalazło potwierdzenie także w zeznaniach świadka M. K., według którego nie było możliwości wydawania ustnej zgody na zmianę sposobu zagospodarowania nieruchomości, w tym na dokonywanie nasadzeń, a także w zeznaniach świadka W. W., który także stwierdził, że u pozwanej nie prowadziło się żadnych ustaleń ustnych, a nadto, że umowa dzierżawy nie przewidywała możliwości dokonywania trwałych nasadzeń. Zeznania powyższych świadków Sąd uznał za wiarygodne. Były one bowiem spójne, logiczne, zgodne z zasadami doświadczenia życiowego oraz wzajemnie się uzupełniały. Nadto, osoby te jako byli pracownicy pozwanej miały w zasadzie szczegółową wiedzę na temat okoliczności istotnych w sprawie. Ograniczone znaczenie miały jedynie zeznania M. Z., która nie знаła powoda ani nie zajmowała się jego sprawą. Sąd Okręgowy miał także na uwadze zeznania W. G., A. N. i S. N., którzy uczestniczyli w pracach związanych z dokonywaniem nasadzeń i zgodnie zeznali, iż to powód założył plantację drzew iglastych na przedmiotowej nieruchomości, pielęgnował ją i nawoził oraz zagospodarował teren m.in. poprzez jego ogrodzenie. Świadkowie ci nie mieli natomiast w zasadzie dostępu do dokumentów, dlatego w konsekwencji nie posiadali szczegółowej wiedzy na temat pozostałych okoliczności istotnych w sprawie, tj. tego czy pozwana udzieliła powodowi zgody na cesję i nasadzenia oraz przyczyn niedojścia cesji do skutku.

Odnośnie natomiast zeznań świadka P. G. zauważyć należy, że swoją wiedzę na temat przedmiotowej sprawy wywodził on głównie z informacji, które otrzymał od pracownika powoda - W. G. oraz z własnych obserwacji w trakcie spotkania między nim, dyrektorem oddziału pozwanej w (...) oraz powodem, dlatego jego zeznania również miały ograniczone znaczenie. Niemniej jednak podkreślić należy, że świadek ten zeznał, iż dyrektor oddziału pozwanej w trakcie tego spotkania kategorycznie odmówił wypłaty odszkodowania, a jego zeznania Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne. Świadek ten nie był bowiem związany z żadną ze stron ani też nie był zainteresowany konkretnym wynikiem niniejszego procesu.

Uwzględnieniu podlegały także zeznania powoda J. L., którym Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności jedynie w zakresie w jakim podnosił on, iż dyrektor oddziału pozwanej w (...) zapewniał go, że nasadzenia zostaną przez pozwaną rozliczone. Jak bowiem wskazano wyżej, świadek P. G. również uczestniczący w tym spotkaniu zaprzeczył, aby dyrektor oddziału pozwanej składał takie obietnice, lecz - wręcz przeciwnie - kategorycznie odmówił zgody na zapłatę za nasadzenia. Zeznania powoda nie znalazły ponadto potwierdzenia w żadnym innym dowodzie. Sąd nie uznał również za wiarygodne jego twierdzenia, iż otrzymał od B. K. ustną zgodę na dokonanie nasadzeń. Jak bowiem wskazano wyżej, świadek stanowczo zaprzeczyła, aby udzieliła takiej zgody, a jej zeznania zostały potwierdzone także przez pozostałych pracowników pozwanej.

Dokonując oceny prawnej powództwa sąd I instancji stwierdził, że nie zasługiwało ono na uwzględnienie.

Wskazał, że powód (wadliwie wskazany w tym miejscu uzasadnienia jako pozwany) w niniejszym procesie domagał się zwrotu wartości korzyści, którą pozwana uzyskała w związku ze sprzedażą nieruchomości, na którą powód poniósł nakłady w postaci założenia plantacji roślin ozdobnych. Jego żądanie sprowadza się zatem do zwrotu wartości poczynionych nakładów. Wskazać zatem należy, że w tego rodzaju sprawach należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący je posiadał nieruchomość w czasie ich dokonania. Wskazał sąd I instancji, że w aktualnym stanie prawnym regulacja dotycząca zwrotu nakładów jest rozproszona, co powoduje, że nie ma uniwersalnego i abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono takie roszczenie. W rezultacie, jeżeli czyniącego nakłady łączyła z właścicielem rzeczy jakaś umowa to należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, to one powinny być podstawą rozliczenia, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów lub gdy umowa nie reguluje w ogóle tej materii. Jeśli natomiast stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Wtedy też dopiero jest również możliwe rozliczenie stron na podstawie art. 227 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy

z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że ani umowa stron ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-230 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-230 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c. (prezentując takie stanowisko sąd I instancji przywołał liczne orzecznictwo tak sądów powszechnych jak i Sądu Najwyższego).

Podkreślił sąd I instancji, że w zakresie działki nr (...) położonej w obrębie W. - K. powoda z pozwaną nie łączył żaden stosunek umowny, a w szczególności umowa dzierżawy. Jak bowiem ustalono wyżej, dzierżawcą tej nieruchomości był A. G., zaś jej poddzierżawcą R. G.. Wstąpienie przez powoda w stosunek dzierżawy wymagało natomiast skutecznego zawarcia umowy cesji z osobami dotychczas uprawnionymi oraz wyrażenia stosownej zgody przez pozwaną, co znalazło także wyraz w § 2 umowy cesji, zgodnie z którym "Cedent przekazuje ogół praw i obowiązków wynikających z umów, o których mowa w § 1 na rzecz Cesjonariusza, który przejmując ją staje się za zgodą Agencji (...) w K. dzierżawcą działek będących przedmiotem dzierżaw." W przedmiotowej sprawie natomiast pozwana wprost i wyraźnie odmówiła takiej zgody. Nadto - jak wskazano wyżej - żaden z dowodów nie potwierdził stanowiska powoda, iż kierownik sekcji terenowej w (...) B. K. lub jakkolwiek inny pracownik pozwanej udzielił mu zgody ustnej lub chociażby obietnicy takiej zgody. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, że w przypadku spornej nieruchomości pisemnej zgody na cesję mógł udzielić jedynie dyrektor oddziału lub kierownika sekcji gospodarowania zasobem w (...) lub K.. Podkreślić także należy, że również w późniejszym czasie powód nie zawarł z pozwaną żadnej umowy dotyczącej działki nr (...).

Wobec tego uznał sąd, że nie ulega wątpliwości, że powód nie był dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości, lecz jej posiadaczem zależnym. Zgodnie bowiem z art. 336 k.c. „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)”. Z przepisu tego wynika, że posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą, na które składają się dwa elementy: fizyczny (corpus) i psychiczny (animus). C. oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługują do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa, zaś animus oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługują do rzeczy określone prawo. Zauważył przy tym również, że pojęcie animus nie ogranicza się tylko do wewnętrznych przeżyć posiadacza, ale musi być także zmanifestowane na zewnątrz. Ustalenie charakteru posiadania odbywa się bowiem na podstawie podejmowanych przez posiadacza i widocznych dla osób trzecich przejawów władania rzeczą. Co istotne, zakwalifikowanie danego władztwa nad rzeczą zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku.

W ocenie Sądu Okręgowego powód władał działką nr (...) jak dzierżawca, nie będąc nim. Stanowisko takie uzasadnił sąd tym, że w takim właśnie charakterze chciał powód korzystać ze wspomnianej nieruchomości, dążąc do zawarcia umowy cesji z dotychczasowymi dzierżawcami i wstąpienia w ich miejsce, a także poprzez zwracanie się z wieloma pismami do pozwanej, w których wnosił m.in. o wyrażenie zgody na cesję dzierżawy lub na zawarcie z nim nowej umowy dzierżawy. Świadczy to zatem jednoznacznie, że powód chciał, aby wykonywane przez niego władztwo otrzymało podstawę prawną w umowie dzierżawy. Po drugie, powód w stosunku do przedmiotowej nieruchomości podejmował czynności, których interpretacja pozwalała na ustalenie jego woli (animus). Przede wszystkim zauważył, że w listopadzie 1999 r., a więc ponad pół roku po odmowie przez pozwaną zgody na cesję powód uiścił na jej rzecz czynsz dzierżawny, a zapłata przez posiadacza właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości wyłącza możliwość uznania tego posiadania za samoistne. W rezultacie, skoro powód spełnił świadczenie typowe dla umowy dzierżawy, nazwane na dodatek „czynszem dzierżawnym”, to stwierdził Sąd Okręgowy, że uważał się za dzierżawcę i tak też się zachowywał. Wskazał też sąd, że jednym z elementów oceny charakteru posiadania jest także realizacja zobowiązań podatkowych przez posiadacza. Jak natomiast ustalono w przedmiotowej sprawie, powód uważając się za nowego dzierżawcę działki nr (...) kilkukrotnie uiścił w imieniu poprzedniego dzierżawcy podatek rolny. Oceniając zachowanie powoda zaznaczył też Sąd Okręgowy, że nie sposób pominąć, że podejmowane przez niego czynności związane z uzyskaniem tytułu prawnego oraz władaniem rzeczą pozwanej były identyczne zarówno

co do nieruchomości, na której dzierżawę pozwana wyraziła zgodę, jak i co do spornej działki nr (...), którą powód posiadał bez tytułu prawnego. W ocenie Sądu Okręgowego podpisanie umów cesji o jednakowym brzmieniu oraz późniejsze, identyczne korzystanie z obu gruntów (dokonanie nasadzeń, pielęgnacja, ogrodzenie terenu oraz zapłata podatku rolnego i czynszu dzierżawnego) wskazują, że władztwo powoda co do wszystkich tych nieruchomości oraz jego wola były tożsame, tj. chciał on być ich dzierżawcą, przy czym w zakresie działki nr (...) władał on rzeczą jedynie "jak" dzierżawca z uwagi na brak tytułu prawnego, a nie "jako" dzierżawca. W rezultacie, korzystanie z działki nr (...) nie odbywało się w ramach dzierżawy, lecz w ramach znoszenia tego stanu rzeczy, czyli bezumownie, choć było identyczne jak korzystanie z pozostałych gruntów położonych w obrębie W. - K.. Po trzecie wreszcie, nie bez znaczenia była także ocena zachowań powoda przez ich bezpośrednich odbiorców. Wskazać więc należy, że osoby trzecie, a w szczególności pracownicy powoda - W. G. i S. N. traktowali go jak dzierżawcę co do całego gruntu położonego w obrębie W. - K., a więc zarówno co do działki nr (...), jak i co do reszty nieruchomości.

W ocenie sądu I instancji powód był posiadaczem zależnym w złej wierze. Wskazał, że w art. 7 k.c. wprowadza się domniemanie dobrej wiary, która istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę wyłącza natomiast pozytywna wiadomość o braku uprawnienia oraz brak takiej świadomości spowodowany niedbalstwem posiadacza. W rezultacie, jeśli posiadacz zależny wie o tym lub powinien wiedzieć, że prawo, w zakresie którego włada rzeczą, mu nie przysługuje, albo wie o tym, albo wiedzieć powinien, że jego prawo do władania rzeczą (np. prawo dzierżawy lub najmu) nie jest skuteczne wobec właściciela, jest posiadaczem zależnym w złej wierze. Jak natomiast wskazano wyżej, powód w pełni zdawał sobie sprawę, że nie jest dzierżawcą działki nr (...), gdyż pozwana wprost i na piśmie odmówiła mu zgody na zawarcie umowy cesji, a później to stanowisko kilkakrotnie podtrzymywała. Ponadto, powód wiedział, że skuteczność cesji jest uzależniona od zgody pozwanej, co znalazło wyraz w cytowanym wyżej § 2 umowy cesji. Na dodatek, pozwana nigdy nie zawarła z powodem jakiegokolwiek innej umowy tworzącej dla niego tytuł do wspomnianej nieruchomości, z czego również zdawał on sobie sprawę. W rezultacie uznał sąd I instancji, że powód nie był związany z pozwaną żadnym stosunkiem umownym, lecz był posiadaczem zależnym spornej nieruchomości w złej wierze skutkuje koniecznością zastosowania do jego roszczenia przepisów art. 224 - 230 k.c. regulujących m.in. wzajemne rozliczenia między właścicielem a posiadaczem rzeczy, w tym z tytułu nakładów dokonanych przez posiadacza. W świetle tych przepisów konieczne było zatem rozważenie przede wszystkim istnienia podstawy prawnej dla roszczenia powoda oraz zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną w odpowiedzi na pozew.

W pierwszej kolejności wskazał Sąd Okręgowy, że posiadacz rzeczy w złej wierze może dochodzić od jej właściciela zwrotu poczynionych na nią nakładów na podstawie art. 226 § 2 k.c. i 227 k.c. stosowanych do posiadacza zależnego odpowiednio z mocy art. 230 k.c., zgodnie z którym "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." Wskazał, że art. 226 § 2 k.c. przewiduje, iż „samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem." Mając zatem na uwadze tę normę stwierdził, że dokonanie przez powoda nasadzenia na nieruchomości pozwanej nie stanowiło nakładów koniecznych, gdyż za takie można uznać jedynie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie. Wspomniane nasadzenia nie prowadziły natomiast do zachowania substancji nieruchomości w stanie niepogorszonym, lecz miały na celu uzyskanie niezbędnych dla powoda surowców przez co skutek dokonanej inwestycji doprowadziły do wzrostu jej wartości, co znalazło wyraz m.in. w cenie sprzedaży określonej w akcie notarialnym oraz treści operatu szacunkowego dotyczącego spornej działki. Skoro zatem powód był posiadaczem zależnym w złej wierze, a założenie przez niego plantacji roślin ozdobnych na gruncie pozwanej nie stanowiło nakładu koniecznego, to po jego stronie w ogóle nie powstało roszczenie o zwrot nakładów na podstawie art. 226 § 2 k.c. Powyższe nie stało jednak na przeszkodzie do zastosowania art. 227 k.c., który w § 1 przewiduje, że „samoistny posiadacz może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi", przy czym w przypadku złej wiary posiadacza właściciel w myśl § 2

może powyższe uprawnienie unicestwić przez zatrzymanie poniesionych nakładów, lecz jest obowiązany jednocześnie zwrócić mu bądź ich wartość i koszt robocizny, bądź sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy, przy czym to właścicielowi przysługuje prawo wyboru sposobu tego rozliczenia. Wskazał sąd I instancji, że orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, iż art. 227 k.c. ma charakter szczególny w stosunku do art. 226 k.c., ponieważ dotyczy wyjątkowej postaci nakładów polegających na połączeniu przez posiadacza w złej wierze należących do niego przedmiotów z rzeczą właściciela w trwały sposób, tak że stają się one częścią składową rzeczy. Nadto, przepis ten w stosunku do posiadacza w złej wierze przyznaje właścicielowi szczególne uprawnienia do zatrzymania nakładów za odpowiednim rozliczeniem. Zauważyć także należy, że uwzględnieniu powództwa o zwrot nakładów w rozumieniu art. 227 k.c. dokonanych przez posiadacza zależnego w złej wierze nie stoi na przeszkodzie fakt, że nieruchomości nie jest już w jego władaniu. Połączenie zatem przez powoda w sposób trwały należących do niego przedmiotów z rzeczą pozwanej, tj. zasadzenie przez niego jodły ozdobnej na nieruchomości pozwanej tak, że nasadzenia stały się jej częściami składowymi w rozumieniu art. 48 k.c. doprowadził sąd I instancji do wniosku, że powyższe nakłady należało zakwalifikować jako poczynione na podstawie art. 227 k.c.

W przedmiotowej sprawie bezsporne było także, że pozwana zatrzymała nakłady dokonane przez powoda, ponieważ sprzedała nieruchomość za cenę uwzględniającą wartość nasadzeń. Była ona zatem zobowiązana do rozliczenia się z powodem poprzez zwrócenie mu ich wartości i kosztów robocizny albo sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości rzeczy, a nieuczynienie zadość temu obowiązkowi skutkowało powstaniem po stronie powoda roszczenia, którego podstawę prawną stanowi art. 227 § 2 k.c.

Dalej sąd I instancji odniósł się do podnoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Wskazał, że zgodnie z art. 229 § 1 k.c., mającym w przedmiotowej sprawie odpowiednie zastosowanie z mocy cytowanego wyżej art. 230 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.” Z przepisu tego wynika zatem, że dla roszczenia posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów ustawodawca wprowadził szczególny, roczny termin przedawnienia, który biegnie od dnia zwrotu rzeczy. Zgodnie z obecnie dominującym w orzecznictwie poglądem w tym też dniu roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne. Oznacza to zatem, że w ciągu jednego roku od dnia wydania rzeczy jej posiadacz może skutecznie dochodzić zwrotu nakładów dokonanych w trakcie trwania posiadania. Mając na uwadze powyższe wskazał sąd I instancji, że w przedmiotowej sprawie odzyskanie przez pozwaną władztwa nad sporną nieruchomością nastąpiło w dniu 30 marca 2005 r., kiedy komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Słupsku dokonał protokolarnego wydania gruntów położonych w obrębie W. - K., w tym działki nr (...). Roszczenie powoda o zwrot równowartości nakładów najpóźniej w tym też dniu stało się wymagalne i tym samym rozpoczął swój bieg roczny termin przedawnienia, który upłynął bezskutecznie w dniu 31 marca 2006 r., podczas gdy wniosek o zawezwanie do próby ugodowej został przez powoda złożony dopiero w dniu 6 kwietnia 2012 r. zaś powództwo w przedmiotowej sprawie zostało skutecznie wytoczone w dniu 3 października 2013 r. Powód do dnia 31 marca 2006 r. nie podjął nadto żadnej czynności, która doprowadziłaby do przerwania lub zawieszenia biegu terminu przedawnienia. Przedawnienie skutkuje natomiast możliwością uchylenia się przez pozwaną od zaspokojenia roszczenia powoda (art. 117 § 2 zd. 1 k.c. in principio), co oznacza, że powód nie może skutecznie dochodzić swojego żądania na drodze sądowej. W rezultacie, zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną w odpowiedzi na pozew zasługiwał na uwzględnienie.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia wskazanej przez powoda, tj. art. 405 i 406 k.c. podkreślił sąd I instancji, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają charakter subsydiarny, a odpowiedzialność na ich podstawie jest możliwa tylko wówczas, gdy nie ma innej podstawy odpowiedzialności co ma zastosowanie także do roszczeń związanych z posiadaniem. Jak przy tym wskazał na wstępie - w orzecznictwie istnieje ukształtowany pogląd, zgodnie z którym przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu w przypadku rozliczenia nakładów mogą znaleźć zastosowanie jedynie wówczas gdy umowa stron oraz przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów oraz gdy nie ma podstaw do zastosowania wprost lub odpowiednio przepisów dotyczących rozliczenia nakładów między właścicielem a posiadaczem rzeczy. Roszczenia o zwrot nakładów przewidziane w art. 226 k.c.

oraz wynikające z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu mają co do zasady taką samą treść, tzn. zmierną do wyrównania posiadaczowi straty, jaką poniósł na skutek tego, że dokonał inwestycji na cudzym gruncie. W związku z tym przepisy zawarte w art. 226 k.c. stanowią *lex specialis* w stosunku do ogólnym norm o bezpodstawnym wzbogaceniu, co skutkuje wyłączeniem stosowania do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Sąd I instancji przywołał poglądy Sądu Najwyższego, który wskazał, że odmienna wykładania umożliwiałaby obchodzenie przepisu art. 229 k.c. ustanawiającego krótki termin przedawnienia, co nie może być zgodne z intencją ustawodawcy. Sąd Najwyższy w konsekwencji doszedł do wniosku, że roszczenia posiadacza o zwrot nakładów mają od początku tylko jedną podstawę prawną, a niemożność ich dochodzenia na tej podstawie nie uzasadnia oparcia żądań na drugiej, nieistniejącej podstawie. W konsekwencji powód roszczenie o zwrot nakładów mógł dochodzić tylko na podstawie art. 227 k.c. poprzez wytoczenie powództwa w ciągu jednego roku od dnia zwrotu nieruchomości. Upływ tego terminu skutkował natomiast możliwością uchylenia się przez pozwaną od spełnienia świadczenia oraz niemożnością dochodzenia przez powoda równowartości nakładów na innej podstawie prawnej, a w szczególności według przepisów regulujących bezpodstawne wzbogacenie. Podkreślił przy tym, że nie znajduje również uzasadnienia oparcie powództwa na twierdzeniu, że powód dochodzi zwrotu uzyskanej przez pozwaną korzyści w postaci wartościowej plantacji jodły ozdobnej *nobilis*, gdyż w rzeczywistości żądanie powoda ma charakter klasycznego roszczenia o zwrot nakładów, zaś skonstruowanie powództwa w sposób wskazany wyżej zmierza do obejścia prawa, a w szczególności art. 229 k.c. wprowadzającego krótki termin przedawnienia roszczeń posiadacza.

Całkowicie na marginesie podniósł sąd I instancji, że roszczenie powoda byłoby przedawnione nawet przy założeniu, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdują przepisy regulujące bezpodstawne wzbogacenie. Wskazał, że przepisy tytułu V księgi trzeciej k.c. (art. 405-414 k.c.) regulujące instytucję bezpodstawnego wzbogacenia nie zawierają postanowień przewidujących odmiennie terminy przedawnienia niż ogólne terminy przewidziane w art. 118 k.c. W konsekwencji, do roszczeń z tego tytułu znajdują zastosowanie terminy z art. 118 k.c., a więc dziesięcioletni oraz trzyletni termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe i związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podkreślił, że zgodnie z art. 120 § 1 zd. 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, przy czym w przypadku roszczeń o zwrot korzyści przyjmuje się, że staje się ono wymagalne w chwili uzyskania wzbogacenia, dlatego od tego czasu rozpoczyna się bieg terminu przedawnienia. Przyjmując więc nawet, że roszczenie powoda miało podstawę prawną w art. 405 k.c. stwierdził, że pozwana uzyskała korzyść już w momencie dokonania przez powoda nasadzeń na jej gruncie, tj. w 1999 r., co doprowadziło do wzrostu wartości nieruchomości, a nie dopiero w dacie zbycia nieruchomości, gdyż wtedy uzyskała jedynie surogat pierwotnej korzyści. W konsekwencji, roszczenie powoda stałoby się wymagalne już w 1999 r. i w tym czasie rozpocząłby bieg terminu przedawnienia. Na marginesie należy również zauważyć, że nie sposób podzielić poglądu powoda, iż jego roszczenie stało się wymagalne dopiero po wezwaniu pozwanej do zwrotu korzyści, co według niego nastąpiło w 2011 r., tj. w dacie skierowania wezwania do zapłaty. Wskazał sąd I instancji, że stanowisko takie prowadziłoby do nieuzasadnionego przedłużenia roszczenia wierzyciela, które byłoby zależne wyłącznie od jego woli i momentu podjęcia przez niego czynności windykacyjnych wobec dłużnika i w ten sposób, na skutek jego bierności, mogłoby prowadzić do nawet kilkudziesięcioletniego przedłużenia terminu przedawnienia, co ewidentnie stoi w sprzeczności z *ratio legis* instytucji przedawnienia. Nadto zauważyć należy, że zgodnie z art. 120 § 1 zd. 2 k.c. „jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie”. Mając na uwadze treść powyższego przepisu podkreślił sąd, że powód wspomnianych nakładów dokonał w 1999 r. i już w tym samym roku pozwana odmówiła mu zgody na wydzierżawienie nieruchomości, dlatego już w 1999 r. miał on świadomość swojego zubożenia i w rezultacie od tego czasu mógł i powinien podjąć czynności zmierzające do odzyskania zwrotu nakładów.

Marginalnie zwrócił uwagę sąd I instancji na to, że ewentualne roszczenie powoda mające oparcie w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu podlegałoby trzyletniemu terminowi przedawnienia jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wyjaśnił, że pojęcie roszczenia związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zostało do tej pory zdefiniowane w sposób precyzyjny i podlega każdorazowo ocenie sądu w konkretnych

okolicznościach, przy czym w doktrynie postuluje się, aby w przypadkach wątpliwych stosować szerokie rozumienie tego pojęcia. Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy wskazał sąd I instancji, że powód wspomnianych wyżej nasadzeń dokonał w celu uzyskania surowców, tj. ozdobnych gałęzi, potrzebnych mu do prowadzenia działalności gospodarczej, tzn. do wytwarzania artykułów dekoracyjnych, co powód sam potwierdził zarówno w piśmie do pozwanej z dnia 13 maja 2008 r. ("Nasadzenia te są wieloletnie, a ich celem jest pozyskiwanie gałęzi ozdobnych do produkcji artykułów dekoracyjnych, czym zajmuję się od 1989 r."), jak i na rozprawie w dniu 28 października 2014 r. ("Wzięło się to stąd, że prowadzę działalność gospodarczą, do której kupuję gałęzie od choinek i doszedłem do wniosku, że mogę je sam produkować. Znalazłem partnera, który dzierżawił grunt od pozwanego."). Na związek dokonanych nasadzeń z prowadzoną działalnością gospodarczą wskazuje również treść załączonych do pozwu faktur, paragonów i rachunków, z których wynika, że sadzonki jodły zostały zakupione przez powoda w ramach działalności gospodarczej prowadzonej pod firmą (...). W świetle tego uznał sąd, że skoro powód wspomnianych nasadzeń dokonał jako przedsiębiorca to jego roszczenia wywodzone nawet w oparciu o art. 405 k.c. podlegałyby trzyletniemu przedawnieniu liczonemu od dnia uzyskania korzyści przez pozwaną, tj. od momentu dokonania nasadzeń na jej nieruchomości, i w konsekwencji stałyby się przeterminowane w 2002 r. Niemniej jednak podkreślił sąd, że nawet przy odmiennym założeniu, tj. iż roszczenie powoda nie ma związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i podlega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia, to i tak również i w tym przypadku żądanie zwrotu od pozwanej jej korzyści uległo przedawnieniu skoro korzyść została uzyskana w 1999 r. zaś zawezwanie do próby ugodowej zostało złożone w dniu 6 kwietnia 2012 r., a powództwo wytoczone w dniu 3 października 2013 r.

Nieskuteczne było w ocenie Sądu Okręgowego powołanie się przez powoda na zarzut nadużycia prawa przez pozwaną polegający na podniesieniu zarzutu przedawnienia. W pierwszej kolejności wyjaśnił, że zastosowanie w takim przypadku art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych, po wykazaniu szczególnych okoliczności oraz przy uwzględnieniu zasady rygoryzmu, tak aby nie doszło do zbyt liberalnego odrzucenia zarzutu przedawnienia, niepodyktowanego wyjątkowością sytuacji dłużnika. Analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy prowadzi tymczasem do wniosku, iż nie ma podstaw do uznania podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia za stanowiącego nadużycie jej prawa podmiotowego. Po pierwsze wskazał sąd I instancji, że powód dokonał nasadzeń na nieruchomości pozwanej jeszcze przed zawarciem z nią jakiegokolwiek umowy oraz bez żadnego tytułu prawnego działając tym samym na własne ryzyko. W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługuje więc na ochronę działanie polegające na bezprawnym wejściu na cudzy grunt, czynieniu na nim znacznych nakładów w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz następnie domaganiu się ich zwrotu już po upływie terminu przedawnienia z powołaniem się na zasady współżycia społecznego. Nadto, jak wynika z dokumentów załączonych do pozwu, a w szczególności faktur, paragonów i rachunków oraz umowy zlecenia z dnia 3 marca 2001 r., a także z zeznań świadków W. G. i S. N., powód korzystał z nieruchomości pozwanej (dokonywał nasadzeń, pielęgnował je, robił opryski i nawożenia) także po dniu 12 maja 1999 r., a więc już po otrzymaniu od pozwanej pisemnej informacji o braku zgody na dokonanie cesji. Działanie powoda polegające na dalszym użytkowaniu nieruchomości pozwanej wbrew jej woli i po wyraźnie wyrażonym sprzeciwie było więc sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie może prowadzić do nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną. Co więcej - jak wskazano wyżej - powód wspomnianych nasadzeń dokonał w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w związku z czym powinien mieć świadomość, że jego działanie jest nielegalne, a także powinien znać obowiązujące w obrocie prawnym terminy przedawnienia mające na celu stabilizowanie stosunków prawnych i gwarantowanie ich pewności poprzez zobligowanie podmiotów, zwłaszcza prowadzących działalność gospodarczą, do niezwłocznego dochodzenia swoich roszczeń.

Analizując podniesiony przez powoda zarzut nadużycia prawa w kontekście zarzutu przedawnienia wskazał sąd I instancji i na to, że dopuścił się on znacznego przekroczenia terminu przedawnienia. Jak bowiem wskazano wyżej, wniosek o zawezwanie do próby ugodowej został przez niego złożony dopiero w dniu 6 kwietnia 2012 r., podczas gdy roczny termin przedawnienia upłynął bezskutecznie w dniu 31 marca 2006 r., a więc prawie ponad sześć lat wcześniej. Nie bez znaczenia był również fakt, że powyższych nasadzeń powód dokonał w całości bez zgody pozwanej, a nawet wbrew jej woli, dlatego uchylenie się przez nią od zapłaty ich równowartości nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Nie zgodził się sąd I instancji ze stanowiskiem powoda, że zachowanie pozwanej nie powinno zasługiwać na ochronę, gdyż wiedziała ona o dokonanych przez niego nakładach oraz mimo tego sprzedała ze znacznym zyskiem sporną nieruchomość. Zauważył sąd, że pozwana jest wyspecjalizowaną agencją gospodarującą nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz mającą na celu realizowanie jego interesów w ten sposób, aby zasób nieruchomości rolnych przynosił jak największy zysk. W rezultacie, to w interesie powoda leżało sądowe dochodzenie swoich praw w momencie gdy powziął wiadomość, iż pozwana nie zamierza oddać mu w dzierżawę nieruchomości, na którą czynił nakłady ani też nie chce zwrócić mu dobrowolnie ich wartości, o czym powód był informowany od dawna. Nadto, to powód będąc przedsiębiorcą zobowiązanym do zachowania należytej staranności uwzględniającej zawodowy charakter jego działalności (art. 355 § 2 k.c.) powinien podejmować systematyczne i regularne działania w celu sprawdzenia czy wspomniana nieruchomość nie zostanie wystawiona na sprzedaż lub przeznaczona do wydzierżawienia. W rezultacie nie sposób uznać, aby sprzedaż przez pozwaną spornej nieruchomości z korzyścią dla Skarbu Państwa po przeprowadzeniu nieograniczonego przetargu ustnego było działaniem niewłaściwym i pozwalającym w toku niniejszego procesu uznać zarzut przedawnienia za stanowiący nadużycie prawa.

Sąd Okręgowy nie podzielił również stanowiska powoda, że pozwana wyrażając zgodę na cesję części nieruchomości po dokonaniu na nich nasadzeń stworzyła precedens, w świetle którego późniejsza odmowa zgody na cesję nieruchomości oraz podniesienie zarzutu przedawnienia były nieuzasadnione. Jak bowiem wskazano wyżej, powód wspomnianych nasadzeń dokonał jeszcze przed uzyskaniem jakiegokolwiek tytułu do nieruchomości, działając na własne ryzyko oraz mając tego świadomość, dlatego fakt, że pozwana post factum udzieliła zgodę na dzierżawę przez niego niektórych gruntów nie może prowadzić do wniosku, że nadużyła ona swojego prawa odmawiając takiej zgody co do pozostałej części nieruchomości lub uchylając się od zapłaty równowartości nakładów poczynionych w całości bez jej zgody i wbrew jej woli. Jedynie na marginesie wskazał, że wątpliwości Sądu Okręgowego budzi lakoniczność treści odmowy pozwanej na cesję nieruchomości z dnia 12 maja 1999 r., w której powołała się ona na „błędy formalno-prawne cesji” nie rozwijając ani nie uzasadniając w ogóle tej kwestii oraz nie wskazując na konkretne nieprawidłowości, których uzupełnienie i poprawienie przez powoda pozwoliłoby na sfinalizowanie umowy cesji. Niemniej jednak, powyższe uchybienie nie pozwala na nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego w niniejszym procesie.

W rezultacie, w ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie zaszyły żadne, a tym bardziej szczególne, okoliczności uprawniające do zastosowania art. 5 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na mocy art. 227 § 2 k.c. i art. 229 k.c. a contrario w zw. z art. 230 k.c. oddalił powództwo w całości, o czym orzeczono w punkcie pierwszym. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) i w rezultacie zasądził od powoda jako strony przegrywającej niniejszej postępowanie na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację w tej sprawie wywiódł powód zaskarżając powyższe orzeczenie w całości, z powołaniem się na następujące zarzuty:

1. rażącego naruszenia prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię treści przepisu art. 336 k.c., a mianowicie poprzez uznanie, iż posiadaczem zależnym jest osoba, która nie pozostaje z właścicielem, ani innym posiadaczem samoistnym bądź zależnym w stosunku prawnym, a pozostaje jedynie w stosunku faktycznym, tj. uznanie powoda za posiadacza zależnego w sytuacji gdy nie wiązał go z pozwaną żaden stosunek prawny, zaś w czasie dokonywania nasadzeń wykonywał on prawo innej osoby, tj. aktualnego dzierżawcy, a zatem nie mógł zostać uznany za posiadacza zależnego;

2. nierozpoznania istoty sprawy, a to z uwagi na określenie - w sposób nieprawidłowy - początku biegu przedawnienia, w zakresie roszczenia opartego na zasadzie art. 405 i nast. k.c.;

z ostrożności zaś procesowej, na wypadek nieuwzględnienia powyższych zarzutów podniósł powód zarzut rażąco naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w związku z tym uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia, który został zgłoszony z nadużyciem prawa podmiotowego i uwzględniony przez Sąd z pominięciem art. 5 k.c.

W związku z podniesionymi powyżej zarzutami apelujący wnosił o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym sądowych oraz zastępstwa procesowego za obie instancje, zaś w przypadku zaś uwzględnienia zarzutu nierozpoznania istoty sprawy wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.

Strona pozwana na rozprawie apelacyjnej wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów według norm przepisanych na swoją rzecz.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

W ocenie sądu II instancji apelacja nie była zasadna.

Odnosząc się do zaskarżenia orzeczenia wskazać należy, że postępowanie apelacyjne jest kontynuacją postępowania merytorycznego. Przepis art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. zobowiązuje sąd drugiej instancji do rozpoznania sprawy w granicach apelacji, czyli do ponownej oceny merytorycznej sprawy w granicach wyznaczonych przez stronę zakresem zaskarżenia, stawianymi zarzutami i wnioskami, chyba że chodziło o nieważność postępowania, którą bierze pod uwagę z urzędu. W niniejszej sprawie tej ostatniej okoliczności sąd II instancji nie dopatrzył się.

Rozpoznawanie apelacji sprowadza się do tego, że sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, czyli w sposób w zasadzie nieograniczony. Jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. Ma zatem obowiązek ocenić ustalony stan faktyczny oraz prawidłowość zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego (nawet, gdyby to nie było przedmiotem zarzutów apelacji). Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter rozpoznawczy (merytoryczny), a z punktu widzenia metodologicznego stanowi dalszy ciąg postępowania przeprowadzonego w pierwszej instancji. Skoro postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, to wydane orzeczenie musi opierać się na własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu II instancji (art. 382 k.p.c.). Mając na uwadze, że sąd II instancji nie uzupełniał postępowania dowodowego w sprawie a także ekonomikę procesową sąd II instancji pragnie wskazać, że wydane przez siebie orzeczenie oparł na prawidłowo dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne, jak również zastosowaną przez ten sąd wykładnię prawa materialnego i procesowego. Mając to na uwadze sąd drugiej instancji uznał za zbędne powtarzanie ustaleń i oceny prawnej dokonanej przez sąd I instancji, które zaaprobował (patrz wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. akt IV CK 526/04, czy wyrok SN z 27 kwietnia 2010r., sygn. akt II PK 312/09, LEX nr 602700).

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należy rozpocząć rozważania od zarzutu najdalej idącego – nierozpoznania istoty sprawy z uwagi na określenie w sposób nieprawidłowy zdaniem skarżącego początku biegu przedawnienia w zakresie roszczenia opartego na art. 405 k.c. i n.

Należy wskazać, że kodeks postępowania cywilnego posługuje się pojęciem „istota sprawy” w wielu miejscach i w różnych kontekstach normatywnych, przy czym ilekroć ustawodawca odwołuje się do pojęcia „istota sprawy”, zawsze nawiązuje do jej meritum, a więc do tych czynników postępowania, które warunkują orzeczenia o istocie żądań i twierdzeń stron. Używając pojęcia „istota sprawy” w art. 386 § 4 k.p.c., a w kontekście tego przepisu należy ją rozważać z uwagi na postawienie takiego zarzutu w apelacji, wskazać należy że ustawodawca konsekwentnie przyjmuje, że chodzi o materialny aspekt sporu, przy czym łączy to pojęcie ze sformułowaniem „rozpoznanie”. „Rozpoznanie” zaś to – mówiąc najogólniej – rozważenie oraz ocena poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, a w konsekwencji załatwienie sprawy w sposób merytoryczny lub formalny, w zależności od okoliczności i procesowych uwarunkowań konkretnej sprawy, przy czym „rozpoznawanie” i „rozstrzygnięcie” spraw jest podstawowym zadaniem

sądów powszechnych. Zatem „rozpoznanie istoty sprawy” oznacza zbadanie materialnej (istotnej) podstawy żądania pozwu (wniosku) oraz, ewentualnie, merytorycznych zarzutów pozwanego (uczestnika); a więc - a contrario – nierozpoznanie istoty sprawy to zaniechanie przez sąd tego właśnie badania. Oczywiście, zupełnie obojętna jest przyczyna zaniechania, może więc tkwić zarówno w pasywności sądu, jak i w błędnym przyjęciu przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie. W konsekwencji, nierozpoznanie istoty sprawy – w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. – oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej (istotnej) podstawy żądania pozwu (wniosku) albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego/uczestnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r. w sprawie o sygn. akt II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r. w sprawie o sygn. akt I CKN 486/00, OSP 2003/3/36; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2002 r. w sprawie o sygn. akt IV CKN 1298/00, LEX nr 80271; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2005 r. w sprawie o sygn. akt III CK 161/05, LEX nr 178635). Podzielić ponadto należy podgląd, że brak oceny okoliczności faktycznych stanowiących podstawę zastosowania normy prawa materialnego będącego podstawą żądania także niewątpliwie świadczyłoby o braku rozpoznania przez sąd istoty sprawy.

Przenosząc te rozważania do niniejszej sprawy stwierdzić należy, że postawiony zarzut był nieuzasadniony. Sąd I instancji, z czym nie zgadza się apelujący, jako podstawę rozstrzygnięcia przyjął przepisy art. 224 - 230 k.c. Jednocześnie jednak, tak jak o to wnosił w pozwie powód, Sąd Okręgowy rozważał zasadność jego roszczenia ewentualnie właśnie na płaszczyźnie art. 405 i n. k.c. Tu też rozważał zasadność poniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia o zapłatę bezpodstawnego wzbogacenia, jakie miała uzyskać pozwana i uznał, że nawet gdyby przyjąć tą wskazywaną przez powoda podstawę prawną roszczenia (której ostatecznie nie uznał za zasadnej) to i tak było ono przedawnione. Sąd II instancji podziela to stanowisko Sądu Okręgowego. Tylko na marginesie należy wskazać, że wbrew twierdzeniom apelanta nie ma takiej reguły, że jeżeli termin spełnienia świadczenia z bezpodstawnego wzbogacenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, zwrot bezpodstawnie uzyskanej korzyści powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania i od tej chwili biegnie termin przedawnienia. Zdaniem sądu II instancji wymagalność roszczenia o zwrot korzyści następuje od chwili uzyskania wzbogacenia i od tego momentu liczy się bieg terminu przedawnienia roszczeń. Termin ten wynosi 10 lat, a jeżeli wzbogacenie związane jest z działalnością gospodarczą – trzy lata (art. 118 k.c.). Taki też pogląd zaprezentował w pisemnym uzasadnieniu sąd I instancji, który został tam szeroko zanalizowany i w związku z tym nie ma potrzeby go szerzej analizować w uzasadnieniu sądu II instancji skoro sąd ten podzielił to stanowisko Sądu Okręgowego.

Na marginesie należy jedynie wskazać, że wbrew wywodom zawartym w uzasadnieniu apelacji do tego zarzutu, sąd I instancji omawiając przedawnienie roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia nie wiązał tej kwestii z czynnością wydania w dniu 30 marca 2005r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Słupsku przedmiotowej nieruchomości. Zagadnienie to sąd I instancji rozważał przy ocenie początku biegu przedawnienia roszczenia opartego na normie art. 229 § 1 k.c.

Niezasadny był zarzut rażącego naruszenia prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię treści przepisu art. 336 k.c., a mianowicie poprzez uznanie, iż posiadaczem zależnym jest osoba, która nie pozostaje z właścicielem, ani innym posiadaczem samoistnym bądź zależnym w stosunku prawnym, a pozostaje jedynie w stosunku faktycznym, tj. uznanie powoda za posiadacza zależnego w sytuacji gdy nie wiązał go z pozwaną żaden stosunek prawny, zaś w czasie dokonywania nasadzeń wykonywał on prawo innej osoby, tj. aktualnego dzierżawcy, a zatem nie mógł zostać uznany za posiadacza zależnego. Skarżący uzasadniając ten zarzut w uzasadnieniu apelacji na wstępie wskazuje, że w toku postępowania sądowego pozwana nie kwestionowała wartości nasadzeń i należało uznać wobec tego fakt ten uznać za przyznany i bezsporny.

Formułując takie zastrzeżenia do uzasadnienia sądu I instancji skarżący nie postawił zarzutów naruszenia prawa procesowego, a więc chociażby z tego względu nie podlegały one rozważaniom sądu II instancji, albowiem zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji powinien wziąć pod uwagę, w granicach zaskarżenia, wszystkie naruszenia prawa materialnego popełnione przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2001 r., I CKN 179/99, OSNC 2002, nr 4, poz. 54 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP

62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7), natomiast uchybienia prawa procesowego tylko o tyle o ile zostały wyartykułowane w apelacji. Wobec tego skoro apelant nie postawił takiego zarzutu dalsze odnośnienie się do tej kwestii jest zbędne. Jest też nieuzasadnione z uwagi na brak znaczenia skoro roszczenie co do zasady zostało oddalone, jako przedawnione.

Odnosząc się do zarzucanego naruszenia prawa materialnego – art. 336 k.c. to na wstępie wskazać należy, że powód przez cały czas dotychczasowego postępowania przed sądem I instancji nie powoływał się na fakt, że był jedynie dzierżycielem przedmiotowej nieruchomości w czyimś imieniu. Ta okoliczność faktyczna, jako podstawa żądania zgłoszona została dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Tymczasem art. 321 § 1 k.p.c. wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie, a więc nie może wbrew żądaniu powoda zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze, czy też uwzględnić powództwa na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Zgodnie natomiast z art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Orzecznictwo ostatnich lat ukształtowało linię stanowiącą zaporę dla dokonywania zmian żądania poprzez eksponowanie nowego uzasadnienia żądania i powoływania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego. Podzielając pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie V CSK 282/08 (Lex Polonica 2772702) oraz w wyroku z dnia 19 listopada 1998 r. III CKN 32/98 OSNC 1999 Nr 5 poz. 96 (Lex Polonica 333710) należy wskazać, że w świetle przepisu art. 383 k.p.c. za niedopuszczalną uznać należy, dokonaną dopiero w postępowaniu apelacyjnym zmianę żądania pozwu, polegającą na wyeksponowaniu nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania, wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego, wskazanego jako nowa podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia. Już to czyniło niezasadnym omawiany zarzut apelacji.

Na marginesie jedynie należy wskazać, że powód twierdząc w apelacji, że był jedynie dzierżycielem nie wskazuje chociażby za kogo lub na rzecz kogo sprawował to dzierżenie. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że powód chciał być dzierżawcą o czym świadczą podejmowane przez niego różnorakie próby uzyskania takiego statusu w stosunku do pozwanej w zakresie działki nr (...) (opisane przez sąd I instancji) i władał on tą rzeczą "jak" dzierżawca z uwagi na brak tytułu prawnego, a nie "jako" dzierżawca.

Za niezasadny uznał także sąd II instancji zarzut ewentualny - rażącego naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w związku z tym uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia, który został zgłoszony z nadużyciem prawa podmiotowego i uwzględniony przez Sąd z pominięciem art. 5 k.c.

Na wstępie należy wskazać, że sąd I instancji szeroko rozważał, czy uwzględnienie zarzutu przedawnienia nie stanowiłoby naruszenia art. 5 k.c. Ostatecznie nie dopatrując się takiego naruszenia. Sąd II instancji akceptuje takie stanowisko.

Obecnie w apelacji powód ponownie szeroko argumentował, że nasadzeń dokonał w oparciu o ustną zgodę pracownika (...) p. B. K.. Jednakże takie stanowisko jest sprzeczne z zebrany materiał dowodowy.

Należy zważyć, że powód dokonał nasadzeń na działce (...) nie mając żadnego tytułu do tej nieruchomości, nie mając zgody jej właściciela wiedząc, że nieruchomość jest w dzierżawie na rzecz innej osoby i że ubiegając się o uzyskanie przejścia dzierżawy na swoją rzecz musi uzyskać zgodę właściciela nieruchomości, tj. pozwanej. Podejmując działania związane z nasadzeniami w kwietniu i maju 1999r. bez takiej zgody, czynił to na własne ryzyko. Dalej tok zdarzeń był taki co do działki (...), że gdy powód w 1999r. po raz pierwszy wystąpił o uzyskanie dzierżawy stanowisko pozwanej było jednoznaczne, że nie wyraża zgody by pozwany uzyskał jej dzierżawę w oparciu o umowę cesji. To stanowisko zostało potwierdzone w roku 2001, a później jeszcze w 2009. Stanowiska te zostały wyartykułowane na piśmie, które powód otrzymał. Faktem jest, że powód prowadził z pozwaną też rozmowy o uzyskanie dzierżawy lub zwrot kosztów nasadzeń, jednak do jednoznacznych decyzji ze strony pozwanej w tym zakresie nie doszło, ani te z powód nie uzyskał potwierdzeń swych roszczeń. W tym stanie rzeczy nie można skutecznie twierdzić, że zachowanie pracowników pozwanej należy uznać za zwodzące, tak co do kwestii ewentualnej dzierżawy gruntu, jak i następnie odnośnie kwestii

„wspólnej sprzedaży” - przy czym wartość gruntu miała przypaść w udziale Agencji, wartość nasadzeń zaś powodowi. Co do tej ostatniej kwestii to materiał dowodowy nie uzasadnia w żadnej mierze takich ustaleń.

Jest niesporne, że Agencja wiedziała o nasadzeniach i akceptowała je. Jednakże to rolą powoda było, by po tym jak nie uzyskał dzierżawy odzyskać poczynione nakłady i to w odpowiedniej formie, która zabezpieczyła jego interesy, a tego nie uczynił.

Niezrozumiałym jest argumentacja skarżącego, że Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała grunt innej osobie pomimo tego, iż był jej wiadomy fakt, że to powód dokonał tych nasadzeń i to za sprawą jego nakładów, nieruchomość ta była warta znacznie więcej aniżeli sam grunt bez nasadzeń (jak wynika z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie (...) wartość nasadzeń wynosiła 1.098.600 zł i kwota ta stanowi wartość bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej). Agencja jako właściciel mogła swobodnie rozporządzić swym prawem, a rzeczą powoda było zadbać o swoje prawa jakie miał do tej nieruchomości, tj. o odzyskanie wartości nasadzeń.

Niezasadnym była też argumentacja, którą Sąd Okręgowy miał całkowicie pominąć, a mianowicie okoliczność, iż w stosunku do innego gruntu, w oparciu o identyczne dokumenty pozwana Agencja zawarła z powodem umowę dzierżawy, a mając na względzie okoliczność, iż ani dzierżawca, ani poddzierżawca nie płacili czynu, niezrozumiałym z punktu widzenia interesów Skarbu Państwa, było zachowanie pracowników Agencji, którzy odmówili zawarcia z powodem umowy dzierżawy, a także nie uznali za ważną cesję, w sytuacji gdy mieli możliwość zawarcia umowy z solidnym płatnikiem, który nie tylko zobowiązał się, ale i płacił zobowiązania dotychczasowego dzierżawcy R. G. (łącznie w kwocie 11.610,40 zł), ale również dokonał znacznych inwestycji na gruncie i zobowiązał się utrzymywać nieruchomość zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Podnosił dalej apelant, że na skutek zaś zaniechania Agencji w tym zakresie i dalszej bierności przez lata grunt ten nie był dzierżawiony, jednocześnie jednak powód przez cały ten okres pielęgnował zasadzone tam rośliny, co oczywiście było zgodne z interesem właściciela nieruchomości, który następnie sprzedał grunt za cenę znacznie wyższą aniżeli mógłby to uczynić, gdyby nasadzenia zostały zaniedbane bądź przez powoda usunięte, a grunt przywrócony do stanu poprzedniego.

Oczywiście można by rozważać czy faktycznie zachowanie Agencji było uzasadnione ze względów ekonomicznych, to jednak nie to było przedmiotem tego postępowania. Po wtóre co już wskazano wyżej to pozwana była właścicielem nieruchomości w zakresie działki nr (...) i w zakresie tego prawa do niej należały decyzje co dysponowania nią niezależnie od podejmowanych decyzji w stosunku do innych nieruchomości, a powodowi do tej nieruchomości nie służyły żądane roszczenia o uzyskanie własności, czy dzierżawy o którą zabiegał.

Wbrew dalszej argumentacji do omawianego zarzutu powód nie był konsumentem, albowiem tu w grę wchodziła działalność gospodarza, i jako uczestnik obrotu gospodarczego powód winien w odpowiedni sposób i w odpowiednim czasie zadbać o swoje prawa.

Reasumując, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższe ustalenia i rozważania uzasadniały oddalenie wywiedzionej przez powoda apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.).

SSA Mirosław Ożóg SSA Zbigniew Merchel SSA Marek Machnij