

Sygn. akt I C 1182/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko (...) w W. - Oddział Terenowy w G.

o zapłatę

I. oddala powództwo w całości;

II. zasądza od powoda J. L. na rzecz pozwanej (...) w W. - Oddział Terenowy w G. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

### UZASADNIENIE

Powód J. L. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) w W. - Oddział Terenowy w G. 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 S. 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.

(vide: pozew z dnia 5 lutego 2013 r., protokół rozprawy z dnia 16 czerwca 2015 r., k. 449)

Pozwana (...) w W. - Oddział Terenowy w G. 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 jakiegokolwiek 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.

(vide: odpowiedź na pozew z dnia 16 grudnia 2013 r., k. 90-92)

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..

(dowód: załącznik do rozwiązania umowy, k. 115)

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.

(dowód: umowa poddzierżawy z dnia 14 listopada 1997 r., k. 123-124; pismo pozwanej z dnia 14 listopada 1997 r., k. 122)

W kwietniu 1999 r. powód J. L. nie posiadając żadnego tytułu prawnego do nieruchomości rolnych położonych w obrębie W. - K. dokonał nasadzeń roślin ozdobnych iglastych - jodły kaukaskiej nobilis. Pozwana nie wyraziła jakiegokolwiek zgody na powyższą inwestycję zarówno przed, jak i po jej zrealizowaniu.

(dowód: faktury i paragony, k. 15-28; protokół Państwowej Inspekcji Ochrony Roślin nr (...), k. 39; decyzje (...) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Roślin z dnia 27 kwietnia 1999 i 1 maja 1999 r., k. 39-40; pismo pozwanej z dnia 20 sierpnia 1999 r., k. 48; zeznania powoda, k. 310-311; zeznania świadka W. G., k. 229; zeznania świadka A. N., k. 233-234; zeznania świadka S. N., k. 235; zeznania świadka B. K., k. 278-279; zeznania świadka P. G., k. 194; zeznania świadka M. K., k. 426)

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 S..

Procedura wyrażania zgody na cesję była sformalizowana, pisemna i polegała m.in. na badaniu dokumentów oraz pisemnym zatwierdzeniu cesji przez dyrektora oddziału lub kierownika sekcji gospodarowania zasobem.

(dowód: umowa cesji z dnia 23 kwietnia 1999 r., k. 58; pismo pozwanej z dnia 12 maja 1999 r., k. 43; zeznania świadka B. K., k. 279-280; zeznania świadka M. Z., k. 384-385; zeznania świadka M. K., k. 426)

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.

(dowód: umowa cesji z dnia 13 maja 1999 r., k. 299; aneks nr (...) z dnia 13 maja 1999 r., k. 302; pismo pozwanej z dnia 19 maja 1999 r., 303; aneks nr(...) z dnia 1 kwietnia 2009 r., k. 304-309; zeznania powoda, k. 310-311)

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 pozwaną, 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.

(dowód: oświadczenie A. G. i R. G. z dnia 20 maja 1999 r., k. 44; pismo A. G. z dnia 20 maja 1999 r., k. 45; pismo powoda J. L. z dnia 20 maja 1999 r., k. 46; pisma pozwanej z dnia 18 czerwca 1999 r. i 20 sierpnia 1999 r., k. 47-48; pismo pozwanej z dnia 31 maja 1999 r., k. 121).

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.

(dowód: pokwitowania wpłaty podatku rolnego z dnia 14 maja 1999 r., k. 42, z dnia 30 listopada 1999 r., k. 50 oraz z dnia 6 kwietnia 2000 r., k. 52; bankowy dowód wpłaty czynszu dzierżawnego, k. 51; umowa zlecenia z dnia 3 marca 2001 r., k. 56; oświadczenie M. R. z dnia 23 maja 2007 r., k. 57; zeznania powoda, k. 311; zeznania świadka W. G., k. 229-232; zeznania świadka A. N., k. 233-234; zeznania świadka S. N., k. 235; zeznania świadka W. W., k. 386-387;

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.

(dowód: pismo A. G. i R. G. z dnia 27 marca 2001 r., k. 53; pismo powoda z dnia 4 kwietnia 2001 r., k. 54; pismo pozwanej z dnia 10 kwietnia 2001 r., k. 55)

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 (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni 135.3257 ha. W protokole potwierdzono, że na działce (...) znajdują się nasadzenia roślin iglastych.

(dowód: załącznik do rozwiązania umowy z dnia 30 marca 2005 r., k. 115; protokół wydania nieruchomości z dnia 30 marca 2005 r., k. 116-117)

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

(dowód: ogłoszenie o odwołaniu przetargu z dnia 23 lipca 2007 r., k. 99)

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.

(dowód: pisma powoda z dnia 9 października 2007 r., k. 34, z dnia 13 maja 2008 r., k. 14 oraz z dnia 19 kwietnia 2009 r., k. 32; zeznania świadka P. G., k. 193-194; zeznania świadka M. K., k. 425-426)

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..

(dowód: pismo pozwanej z dnia 17 czerwca 2009 r., k. 48 akt dochodzenia o sygn. 1 Ds. 2140/11)

W dniu 19 stycznia 2011 r. nieruchomości położona w obrębie W. - K. o obszarze 51,9235 ha oznaczona w ewidencji gruntów pod numerem działki (...) (poprzednio (...)), 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.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 19 stycznia 2011 r., Repertorium "(...)" numer - (...), k. 100-109; operat szacunkowy nr (...), k. 316-360)

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.

(dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, k. 3 akt sprawy o sygn. IX Co 78/12; pismo pozwanej z dnia 13 sierpnia 2012 r., k. 21 akt sprawy o sygn. I Co 1729/12)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd 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..

Odnosnie 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 G. lub K., a nie kierownik sekcji terenowej w S.. 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 znała 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 G. 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 odmówił wiarygodności jedynie w zakresie w jakim podnosił on, iż dyrektor oddziału pozwanej w G. 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.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwany w niniejszym procesie domagał się zwrotu wartości korzyści, którą pozwaną 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 601/11, LEX nr 1229972). Jest to bowiem o tyle istotne, 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. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 marca 2015 r., sygn. akt V ACa 591/14, LEX 1663051; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r., sygn. akt V CSK 13/13, LEX nr 1425056; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 601/11, LEX nr 1229972; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2012 r., sygn. akt VI ACa 980/12, LEX nr 1293083; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., sygn. akt III CZP 6/09, LEX nr 496385).

Zważyć zatem należy, 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 § (...)umowy cesji, zgodnie z którym "Cedent przekazuje ogół praw i obowiązków wynikających z umów, o których mowa w par. (...) na rzecz Cesjonariusza, który przejmując ją staje się za zgodą Agencji (...) Filia 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 S. B. K. lub jakikolwiek inny pracownik pozwanej udzielił mu zgody ustnej lub co najmniej 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 G. lub K.. Podkreślić także należy, że również w późniejszym czasie powód nie zawarł z pozwaną żadnej umowy dotyczącej działki nr(...).

Wobec tego 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). Corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje 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 przysługuje do rzeczy określone prawo (T. Filipak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna., LEX 2014; komentarz do art. 336 k.c.). Zauważyć przy tym również należy, 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 orzekającego powód władał działką nr (...) jak dzierżawca nie będąc nim.

Po pierwsze wskazać bowiem należy, że w takim właśnie charakterze chciał on 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 zauważyć trzeba, że w listopadzie 1999 r., a więc ponad pół roku po odmowie przez pozwaną zgody na cesję powód uścił na jej rzecz czynsz dzierżawny (k. 51). Jak natomiast stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 kwietnia 2011 r. (sygn. akt IV CSK 425/10, OSNC-ZD 2012/2/27), 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 stwierdzić należy, że uważał się za dzierżawcę i tak też się zachowywał.

Nadto, jednym z elementów oceny charakteru posiadania jest także realizacja zobowiązań podatkowych przez posiadacza (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., sygn. akt I CSK 595/10, LEX nr 1001342). Jak natomiast ustalono w przedmiotowej sprawie, powód uważając się za nowego dzierżawcę działki nr (...) kilkakrotnie uścił w imieniu poprzedniego dzierżawcy podatek rolny (k. 42, 50 i 52).

Oceniając zachowanie powoda nie sposób również 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 jest 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.

Dalej zauważyć też należy, że powód był posiadaczem zależnym w złej wierze. Ustawodawca w art. 7 k.c. wprowadza 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 (T. Filipak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna., LEX 2014; komentarz do art. 230 k.c.). 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 uznanie, iż 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 wskazać należy, 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."

Wskazać więc należy, 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 stwierdzić trzeba, że dokonanie przez powoda nasadzeń 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 §(...)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 § (...) 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. W 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 (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1974 r., sygn. akt II CR 103/74, OSP 1974/11/235 oraz z dnia 14 października 2005 r., sygn. akt III CK 97/05, LEX nr 181162). 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 (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 grudnia 2013 r., sygn. akt V CSK 13/13, LEX nr 1425056).

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. prowadzi do wniosku, że powyższe nakłady należało zakwalifikować jako poczynione na podstawie art. 227 k.c. W przedmiotowej sprawie bezsporne jest także, że pozwana zatrzymała nakłady dokonane przez powoda, ponieważ sprzedała nieruchomości 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 koniecznym było rozważenie zarzutu przedawnienia. Wskazać należy, 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 (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa 687/14, LEX 1621086; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r., sygn. akt I ACa 276/10, LEX nr 756554). 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 wskazać należy, 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.

Odnosnie natomiast podstawy prawnej wskazanej przez powoda, tj. art. 405 i 406 k.c. podkreślić należy, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają charakter subsydiarny, a odpowiedzialność na ich podstawie jest możliwa tylko wówczas, gdy nie ma innej podstawy odpowiedzialności (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 grudnia 2005



r., sygn. akt IV CK 305/05, LEX nr 394005), co ma zastosowanie także do roszczeń związanych z posiadaniem (T. Sokołowski, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna., LEX 2014, komentarz do art. 405 k.c., uwagi nr 21 i 32). Jak przy tym wskazano 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. W uzupełnieniu powyższego wskazać również należy na tezę uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972 r. (sygn. akt III CZP 22/72; LEX nr 1431), zgodnie z którą "posiadacz nieruchomości, który dokonał na nią nakładów, nie może po upływie terminu przedawnienia w art. 229 § 1 k.c. dochodzić ich równowartości na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu." Jak bowiem wskazano w powyższej uchwale, a co podziela także Sąd Okręgowy, 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. zmierzają 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 Najwyższy wskazał również, 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. Pogląd ten znajduje akceptację także w aktualnym orzecznictwie sądów powszechnych (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 maja 2013 r., sygn. akt I ACa 101/2013, LEX nr 1321900). Zdaniem Sądu Okręgowego przywołane wyżej motywy uchwały Sądu Najwyższego można także wprost odnosić do roszczenia wywodzonego z art. 227 § 2 k.c., ponieważ - jak wyjaśniono wyżej - ono również dotyczy nakładów poczynionych przez posiadacza w czasie władztwa nad rzeczą, które od innych nakładów różnią się jedynie wyjątkowym charakterem wyrażającym się w ich trwałym połączeniu z rzeczą właściciela.

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. Podkreślić przy tym należy, że nie znajduje również uzasadnienia oparcie powództwa na twierdzeniu, iż 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 podnieść również należy, że roszczenie powoda byłoby przedawnione nawet przy założeniu, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdują przepisy regulujące bezpodstawne wzbogacenie. Wskazać bowiem należy, 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 znalazłyby 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. Podkreślić też należy, 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 ma podstawę prawną w art. 405 k.c. stwierdzić należy, 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 termin 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. Wskazać bowiem należy, 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 podkreślić należy, 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 należy również zwrócić uwagę, iż ewentualne roszczenie powoda mające oparcie w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu podlegałyby trzyletniemu terminowi przedawnienia jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wyjaśnić przy tym należy, 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 (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., sygn. akt III CZP 67/11; Biul. SN 2011, nr 11, s. 7), przy czym w doktrynie postuluje się, aby w przypadkach wątpliwych stosować szerokie rozumienie tego pojęcia (P. Machnikowski, (w:) red. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz., t. 1, s. 416). W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że za czynności związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uznaje się z reguły te czynności, które są podejmowane w celu realizacji zadań mieszczących się w przedmiocie tej działalności w sposób bezpośredni lub pośredni, gdy między przedmiotem działalności a czynnościami prowadzącymi do powstania roszczenia zachodzi normalny i funkcjonalny związek (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r., sygn. akt III CZP 45/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 66; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r., sygn. akt IV CSK 356/06, niepubl. i powołane tam orzecznictwo). Nadto, o związku roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej powinny decydować okoliczności istniejące w chwili powstania roszczenia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2003 r., sygn. akt III CZP 43/03, OSNC 2004, nr 10, poz. 151).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, 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. (k. 14) ("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. (k. 310) ("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(...) J. L.(k. 15-28).

W świetle tego uznać należy, 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 podkreślić również należy, 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 także powołanie się przez powoda na zarzut nadużycia prawa przez pozwaną polegający na podniesieniu zarzutu przedawnienia. W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, 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 wskazać bowiem należy, 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 (k. 20-27) oraz umowy zlecenia z dnia 3 marca 2001 r. (k. 56), a także z zeznań świadków W. G. (k. 229-232) i S. N. (k. 235-236), 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 wskazać również należy, 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 jest 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 sposób również zgodzić się z powodem, 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. Należy bowiem zauważyć, 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 zobowiązany 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 podziela również stanowiska powoda, iż 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 wskazać należy, 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.