

Sygn. akt I ACa 1073/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Ewa Staniszevska |
| Sędziowie: | SA Roman Stachowiak SA Mikołaj Tomaszewski(spr.) |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Sylwia Woźniak |

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B.**

przeciwko **Gminie B.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 1 lipca 2014 r.

sygn. akt I C 145/13

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA M.Tomaszewski SSA E.Staniszevska SSA R.Stachowiak

UZASADNIENIE

Powódka A. B. po ostatecznym sprecyzowaniu roszczenia domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej Gminie B. kwoty 337.182,86 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 1 lipca 2014r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił powództwo i nie obciążył powódki kosztami procesu.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że aktem notarialnym z dnia 26 czerwca 1990 r. małżonkowie W. i A. B. nabyli od Skarbu Państwa nieruchomość rolną we wsi T. o powierzchni 36.04 ha składającą się z działek o numerach (...) za cenę 17.364.302 zł(starych złotych).

Należność z tytułu nabycia nieruchomości zapłacona przez nabywców to kwota 347 zł (3.473.302 zł przed denominacją), gdyż pozostałość ceny była rozłożona na 30 lat, w półrocznych ratach po 23 zł (po denominacji).

Gmina B. w dniu 15 grudnia 1992 r. wystąpiła z pozwem do Sądu Wojewódzkiego w Zielonej Górze o unieważnienie umowy sprzedaży W. B. (1) gruntów położonych w miejscowości T. uzasadniając, że ta część gruntów została sprzedana niezgodnie z miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy B., ponieważ na gruntach zalegają bogate złoża kruszywa naturalnego i przekształcenie ich w grunty rolne w świetle wcześniejszych decyzji Urzędu Wojewódzkiego o przeznaczeniu na cele związane z eksploatacją kruszywa było dotknięte nieważnością.

Wyrokiem z dnia 15 lutego 1994 r., w sprawie o sygnaturze akt IC 892/92, Sąd Wojewódzki w Zielonej Górze unieważnił umowę kupna – sprzedaży. Powódka A. B. nie uczestniczyła w tym postępowaniu.

Wyrok uprawomocnił się z dniem 8 marca 1994 r.

W dniu 31 grudnia 1996 r. powódka A. B. wystąpiła do Sądu Wojewódzkiego w Zielonej Górze ze skargą o wznowienie postępowania sprawy I C 892/92.

Wyrokiem częściowym z dnia 3 marca 1998 r. Sąd Wojewódzki w Zielonej Górze w sprawie o sygnaturze akt I C 542/96 wznowił postępowanie w sprawie I C 892/92, uchylił wyrok Sądu Wojewódzkiego w Zielonej Górze z dnia 15 lutego 1994 r. i rozwiązał umowę kupna – sprzedaży z dnia 26 czerwca 1990 r. zawartą pomiędzy Skarbem Państwa a małżonkami W. i A. B..

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 7 października 1998 r. w sprawie o sygnaturze akt I ACa 596/98 uchylił zaskarżony wyrok i odrzucił skargę o wznowienie postępowania, stwierdzając, że powódce nie przysługiwała skarga o wznowienie postępowania, ponieważ nie została w zaskarżonym wyroku wymieniona jako strona procesowa. Jednocześnie podkreślił, że powinna ona występować w procesie o unieważnienie umowy sprzedaży jako współuczestnik konieczny, albowiem wyrok w sprawie I C 892/92 ustalił nieważność umowy sprzedaży nieruchomości, której powódka była współwłaścicielką na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrok Sądu Wojewódzkiego w Zielonej Górze wydany w sprawie I C 892/92 nie rozstrzygnął w istocie tego, czego żądała strona powodowa, ponieważ zawiera rozstrzygnięcie niepełne, odnoszące się tylko do jednej strony stosunku prawnego,

Sąd Rejonowy w Krośnie Odrzańskim wyrokiem z dnia 27 stycznia 2009 r. w sprawie T. S. (1) Gminy B. warunkowo umorzył na czas próby postępowanie w sprawie oskarżonej o to, iż jako osoba zobowiązana do prowadzenia racjonalnej gospodarki finansowej Gminy przekroczyła swoje uprawnienia podpisując umowę dzierżawy gruntów za 500,00 zł., za 1 ha przy minimalnej stawce obowiązującej w gminie – 1.500,00 zł za 1 ha, przez co uszczupliła wpływy należne Gminie.

Powódka wystąpiła w dniu 19.10.2006 r. z pozwem domagając się ustalenia, że jest współwłaścicielką 1/2 nieruchomości położonej w miejscowości T..

Pozwana Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa wnosząc jednocześnie pozew wzajemny o rozwiązanie umowy sprzedaży z dnia 26.06.1990 r. w stosunku do A. B..

Pozew wzajemny został zwrócony wobec jego nieopłacenia.

Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze Wydział I Cywilny oddalił powództwo zainicjowane przez A. B.,

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd podniósł, iż powódka w istocie nie wykazała interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia w oparciu o przepis art. 189 kpc, że jest współwłaścicielką nieruchomości w miejscowości T., albowiem z prezentowanych dowodów wynika, iż nabyła taką nieruchomość i nie ma żadnych dowodów do uznania, że umowa nabycia jest w stosunku do niej nieważna.

Powyższy wyrok uprawomocnił się wraz z dniem 14 czerwca 2011 r.

Wskazane wyżej działki stanowią własność Gminy B. w udziale $\frac{1}{2}$ oraz A. B. w udziale $\frac{1}{2}$. Aktualnie działki zagospodarowane i użytkowane są jako część powierzchniowej kopalni kruszywa naturalnego. Koncesję na wydobycie kruszyw decyzją Wojewody (...) z dnia 12 lipca 1999 r. otrzymała Spółka z o.o. (...), zaś po kolejnych zmianach, aktualnie, posiada (...) S.A. B.. Termin ważności koncesji ustalono decyzją Wojewody (...) z dnia 3 listopada 1999 r. na okres od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2021 r.

Decyzją Starosty Powiatowego w K. z dnia 26 września 2006 r. ustalone zostały kierunki rekultywacji gruntów po zakończeniu eksploatacji. W granicach działek ustalono wodny i rekreacyjny kierunek rekultywacji. Żadna z przedmiotowych działek nie została zrehabilitowana i przekazana do użytkowania.

Obszar położenia nieruchomości w sumie z działkami należącymi jedynie do Gminy B. wynosi 61,80 ha i objęty jest umową dzierżawy od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia 28 lutego 2011 r. oraz od dnia 4 marca 2011 r. do dnia 3 marca 2014 r.

Przeważająca część powierzchni gruntów została przekształcona robotami górniczymi i obecnie stanowi wyrobisko po eksploatacji kruszywa wypełnione wodą, w części teren używany jest pod składowanie piasku i zakład przeróbczy, zaś część dzierżawionego terenu nie była eksploatowana, nie została przekształcona żadnymi robotami i nie wymaga rekultywacji,

Wartość możliwego do osiągnięcia dochodu rolniczego w okresie wyłączenia gruntów z produkcji – od dnia podpisania umowy dzierżawy do dnia zakończenia prac rekultywacyjnych w okresie 1 kwietnia 2006 r. – 31 grudnia 2021 r. oszacowano jako wartość rocznego dochodu rolniczego oraz współczynnika dyskontującego równe płatności w założonym okresie czasu. Wynosi ona 433.650,00 zł.

Wartość dochodu rolniczego, którego właściciel nie uzyskał oddając władztwo nad nieruchomością (dzierżawa) oszacowano na podstawie analizy przydatności rolniczej gruntów wchodzących w skład przedmiotowych nieruchomości, oraz danych kalkulacyjnych dochodu rolniczego poszczególnych roślin uprawnych publikowanych przez ośrodki doradztwa rolniczego. Łączną wartość możliwego do uzyskania dochodu rolniczego określono jako skapitalizowaną sumę przeciętnego, rocznego dochodu rolniczego dla roślin uprawianych na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych.

Oszacowana aktualna łączna wartość nieruchomości wynosi 2.100.640,00 zł. Jest to wartość określona granicami nieruchomości: gruntu wraz z częściami składowymi do których należy złożę kruszywa naturalnego. Do specyficznych cech wycenianej nieruchomości należy rozdzielność prawa wydobycia kruszywa oraz prawa własności nieruchomości. Stąd wynika podział wartości nieruchomości na :

- wartość przypadająca właścicielowi koncesji na wydobycie, który ponosi koszty związane z dokumentacją, sprzętem, wydobyciem, ponoszeniem opłat związanych z wydobyciem kopaliny w tym dzierżawy, ponosi także ryzyko rynkowe związane ze zbyciem kruszywa oraz koszty związane z rekultywacją gruntów. Wynosi ona: 881.640,00 zł.

- wartość przypadająca właścicielowi nieruchomości, którego koszty są zwykle minimalizowane w umowie z przedsiębiorstwem wydobywczym, nie ponosi on również ryzyka rynkowego, na zakończenie procesu eksploatacyjnego pozostają mu grunty zrehabilitowane zgodnie z ustalonymi kierunkami, których wartość jest zwykle wyższa od gruntów przeważnie pierwotnie wykorzystywanych na cele rolne, oszacowana została dla aktualnych dla nieruchomości parametrów (stawek czynszu, podatków itp.). Wynosi ona: 1.291.000,00 zł.

Pierwszą z wartości oszacowano w podejściu dochodowym, metodzie zysków, techniką dyskontowania strumieni pieniężnych. Możliwy do osiągnięcia roczny strumień pieniężny określono na podstawie danych dzierżawcy nieruchomości prowadzącego działalność eksploatacyjną dotyczących: pierwotnego i aktualnego stanu zasobów, rodzaju i składu kruszywa, kosztów w tym również kosztów dzierżawy oraz cen kruszyw przyjętych jako ceny pośrednie pomiędzy cenami detalicznymi a hurtowymi.

Druga z powyższych wartości dotyczy aktualnej wartości nieruchomości w części przypadającej właścicielowi. Wartość udziału właściciela w wartości nieruchomości określono również w podejściu dochodowym, metodzie zysków, techniką zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Roczny strumień pieniężny określono na podstawie aktualnej umowy dzierżawy przedmiotowych nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono wg. cen aktualnych, przyjmując do obliczeń również aktualne ceny kruszyw, aktualne wartości czynszu oraz aktualne wartości gruntów nieruchomości w zależności od przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Obie oszacowane wartości zawierają również wartość rezydualną – wartość nieruchomości po zakończeniu prac rekultywacyjnych. W pierwszym przypadku jest ona kosztem ponoszonym przez właściciela koncesji, w drugim jest dochodem ze sprzedaży nieruchomości zrehabilitowanych o określonym zagospodarowaniu.

Ostateczna aktualna łączna wartość rynkowa nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w T., gm. B., woj. (...), oznaczone wg ewidencji gruntów nr (...)

o łącznej powierzchni 35,7258 ha wynosi 2.100.640,00 zł. w tym udział właściciela licencji w wartości nieruchomości: 881.640,00 zł. i udział właściciela nieruchomości w jej wartości: 1.219.000,00 zł.

Powódka nie prowadziła na spornych gruntach żadnej działalności. Zainicjowała sprawę IC 94/08, albowiem chciała uzyskać potwierdzenie prawa własności. O fakcie wydobywania żwiru na spornych gruntach powzięła informację już w latach dziewięćdziesiątych od byłego męża. Osobiście nie przejawiała zainteresowania prowadzeniem działalności rolniczej, ani żadnej innej na spornych gruntach.

Jedynie pełnomocnik powódki, będący w stałym stosunku zlecenia, wystosował dwa pisma do Wójta Gminy w imieniu powódki w 1999 r. i 2003 r.

Powódka nigdy nie regulowała żadnych podatków obciążających właściciela nieruchomości, zresztą do uiszczenia takowych nie była wzywana. Pierwsze decyzje podatkowe wystawione zostały po wszczęciu niniejszego postępowania, lecz są zaskarżane przez pełnomocnika powódki, gdyż podatek regularnie uiszcza dzierżawca. Powódka nie rozważała kwestii zniesienia współwłasności,

lecz myślała o sprzedaży swojego udziału Gminie B.. Jak dotychczas żadna ze stron nie wystąpiła z konkretną ofertą.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Powódka oparła podstawę pozwu na treści art.363 kc, a zgodnie z dyspozycją art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże, gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe, albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.

Naprawienie szkody przez zapłatę odszkodowania pieniężnego wymaga ustalenia szkody w pieniądzu. Jej rozmiar należy określić według metody różnicowej, a więc poszkodowany może żądać kompensaty uszczerbku wywołanego w jego majątku przez zdarzenie, za które odpowiada podmiot zobowiązany.

W rozpoznawanej sprawie bezsporny pozostaje fakt, iż wyrok unieważniający umowę kupna-sprzedaży odnosi się wyłącznie do W. B. (1). Powyższa konstatacja wynika z treści prawomocnego wyroku z dnia 7 kwietnia 2011 r. Sądu Okręgowego w Zielonej Górze oddalającego powództwo zainicjowane przez A. B., w którym występując przeciwko Gminie B. przy udziale interwenienta ubocznego: (...) S.A. B. domagała się ustalenia prawa własności 1/2 nieruchomości położonej we wsi T. i jednocześnie wywodząc, że wyrok Sądu Wojewódzkiego w Zielonej Górze w sprawie

o sygnaturze akt I C 892/92 unieważniającym umowę kupna – sprzedaży 34,94 ha ziemi W. B. (1) jest wobec niej nieskuteczny.

Bezspornie zatem powódce przysługuje prawo współwłasności w spornych gruntach wraz z pozwaną Gminą B., zresztą, w toku postępowania strona pozwana wyraźnie ten fakt przyznała, m.in. wydając decyzje podatkowe.

Poza sporem pozostaje również kwestia, iż działki stanowiące współwłasność Gminy B. oraz A. B. aktualnie zagospodarowane i użytkowane są jako część powierzchniowej kopalni kruszywa naturalnego. Koncesję na wydobywanie kruszywa decyzją Wojewody (...) z dnia 12 lipca 1999 r. otrzymała Spółka z o.o. (...), zaś po kolejnych zmianach, aktualnie posiada (...) S.A. B..

Termin ważności koncesji ustalono decyzją Wojewody (...) z dnia 3 listopada 1999 r. na okres od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2021 r. Cały obszar położenia nieruchomości (61,80 ha) objęty jest umową dzierżawy od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia 28 lutego 2011 r. przedłużoną od dnia 4 marca 2011 r. do dnia 3 marca 2014 r.

Bezspornym w sprawie pozostaje też, że powyższe umowy zostały zawarte bez zgody powódki, jako współwłaściciela części nieruchomości, z uwagi na to, że Gmina B. traktowała umowę kupna-sprzedaży z 26.06.1990 r. za unieważnioną, powódka zresztą też musiała mieć wątpliwości co do swego prawa własności skoro wystąpiła z powództwem w październiku 2006 r w trybie art. 189 kpc o ustalenie, że jest współwłaścicielką spornych gruntów.

Powódka jednak w pozwie nie żąda rozliczenia z pozwaną Gminą z tytułu korzystania bez tytułu prawnego z jej części nieruchomości, ale żąda wyliczenia szkody na podstawie stanu nieruchomości w sytuacji, gdy trwa na niej prowadzona działalność, a po jej zakończeniu firma jest zobowiązana teren rekultywować.

Powódka aktualnie, powołując się na przysługujące jej prawo własności, konsekwentnie domagała się naprawienia szkody w związku z bezprawnym wydzierżawieniem gruntów firmie (...) i degradacją terenu.

Należy stwierdzić, iż wskutek działań pozwanej polegających na zawarciu umów dzierżawy bez zgody współwłaściciela, w majątku powódki zapewne wystąpił uszczerbek majątkowy, ale polegający na braku partycypacji w dochodach, a nie polegający na zmniejszeniu się wartości gruntu. Zgodnie z brzmieniem art. 6 k.c. oraz skorelowaną z unormowaniem w przepisie tym wyrażonym, jego proceduralną konsekwencją – art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. – to na stronie, która wywodzi z jakiegoś faktu korzystne dla siebie skutki prawne spoczywa ciężar dowodzenia tych faktów, w związku z czym powinna ona dostarczyć w tej mierze materiał dowodowy. Ciężar zatem dowodzenia w zakresie zdarzenia, szkody i wysokości, jako też adekwatnego związku przyczynowego między zdarzeniem a szkodą spoczywał na powódce. Obowiązki temu powódka nie uczyniła zadość. Wszak jak wynika z zeznań powódki, powódka na spornych gruntach nie prowadziła żadnej działalności, nie ma konkretnych planów co do sprzedaży, dzierżawy itp. Godnym podkreślenia jest, że w chwili sprzedaży nieruchomości małżonkowie B. posiadali wiedzę, iż przedmiotowe tereny były przeznaczone na eksploatację kruszywa. Nie bez znaczenia dla rozpoznawanej sprawy jest fakt, iż wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi obecnie około 2.100.640, zł, z uwagi na pokłady kruszywa, zaś sprzedano ją za około 1.700 zł(po denominacji). Lektura § 3 umowy sprzedaży potwierdza, że na poczet ceny uiszczono jedynie kwotę 3.473.302 zł. / obecnie ok. 347,33 zł/ zaś niespłaconą część ceny w kwocie 1.389zł. (po denominacji) nabywcy zobowiązali się solidarnie zapłacić Skarbowi Państwa w ciągu 30 lat w ratach półrocznych. Fakt unieważnienia umowy w stosunku do W. B. (1) w dniu 15 lutego 1994 r., a zatem 4 lata po dokonanej czynności, wskazuje na brak uregulowania wyżej powołanych należności. Samo porównanie kwoty dochodzonej pozwem z

kwotą uregulowaną w trybie nabycia nieruchomości, oraz faktu, iż w dalszym ciągu powódce przysługuje prawo współwłasności nieruchomości wartej setki tysięcy złotych (w sytuacji, gdy Gmina ostatecznie nie wniosła skutecznie pozwu rozwiązania lub unieważnienia umowy) wskazuje na brak podstawy dla tak daleko idących żądań.

Godnym podkreślenia jest fakt, iż niewątpliwie powódka nie mogłaby eksploatować nieruchomości w formie gospodarczej, tj. uzyskać koncesje na wydobycie kopaliny, zatem nawet gdyby każda z przedmiotowych działek gruntu została wyodrębniona i powódka samodzielnie by nią dysponowała, to i tak musiałaby przedmiotowe działki oddać w dyspozycję wyspecjalizowanego, profesjonalnego przedsiębiorcy.

Przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, z uwzględnieniem pokładów żwiru, wartości tej nieruchomości spowodowanej wyeksploatowaniem żwiru, brakiem możliwości prowadzenia działalności rolniczej, jak również niemożnością zagospodarowania nieruchomości na cele inne niż rolne, z uwzględnieniem ustaleń, które należy poczynić w spółce (...), na okoliczność, w jakiej części doszło do wyeksploatowania terenu oraz w jakiej części wykonano nałożony na spółkę obowiązek rekultywacji terenów pokopalnianych, uzyska wymierne znaczenie w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Natomiast w realiach rozpoznawanej sprawy, w oparciu o powołane powyżej wywody, stwierdzić należy, iż in concreto nie stanowi odniesienia dla rozstrzygnięcia w tej sprawie.

Na marginesie warto dostrzec, że Sąd Wojewódzki w Zielonej Górze w wyroku częściowym z dnia 3 marca 1998 r. uznał, że żądanie Gminy w zakresie rozwiązania umowy z dnia 26 czerwca 1990 r. jest uzasadnione, konstatując, iż małżonkowie A. i W. B. (2) uzyskali niesłusznie korzyści z majątku Skarbu Państwa i w pkt 3 rozwiązał umowę z 26.06.1990r.

Wprawdzie powyższy wyrok upadł, albowiem wskutek wywiezionej apelacji A. B. Sąd Apelacyjny w Poznaniu z dnia 7 października 1998 r. uchylił zaskarżony wyrok i odrzucił skargę o wznowienie postępowania, ale tylko dlatego, że A. B. nie powinna być traktowana jako osoba, której taka skarga przysługiwała, albowiem wnieść ją może tylko strona procesowa, to jest osoba wymieniona jako strona w prawomocnym wyroku, stąd, powielana argumentacja strony powodowej, że gdyby powódka była stroną postępowania w sprawie I C 892/92 to mogłoby zapaść inne orzeczenie, wydaje się nieprzekonywujące.

W powyższych okolicznościach nie sposób twierdzić, że po stronie powódki powstało roszczenie o wypłacenie świadczenia pieniężnego jako odszkodowania mającego pokryć szkodę w utracie wartości jej udziału w nieruchomości.

Gdyby jednak nie podzielić poglądu, że aktualnie nie można, albo nie powinno się określać na ile wartość nieruchomości zmniejszyła się, (skoro nie ma wniosku o zniesienie współwłasności, a w konsekwencji żądania wydania nieruchomości, ani wniosku o ustalenie quoad usum), a co za tym idzie, nie można stwierdzić, że doszło do szkody, i w jakiej wysokości, w ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie są podstawy do zastosowania art. 5 kc, na co zresztą powoływała się strona pozwana.

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

W związku z powyższym, w tej sprawie zdecydowanie uznać należy prymat szeroko rozumianego interesu publicznego, nad indywidualnym interesem powódki choćby dotyczył on realizowania prawa podmiotowego wynikającego z szeroko chronionego prawa własności. Zresztą nie można wykluczyć, że powódka z analogicznym roszczeniem występowałaby cyklicznie, w określonych odstępach czasu.

Zarzut bowiem nadużywania prawa podmiotowego nie unicestwia tego prawa, ma więc charakter dylatoryjny, a nie peremptoryjny. Oznacza to, że oddalenie powództwa ze względu na zasady współżycia społecznego nie stwarza stanu materialnej prawomocności.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją powódka, która powołując się na:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że w obecnym stanie, gdzie istnieje współwłasność nieruchomości nie jest możliwe dochodzenie roszczeń między współwłaścicielami o zmniejszenie wartości nieruchomości;

- naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 kc przez przyjęcie, że z uwagi na zasady współzycia społecznego powódka nie może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości, której jest współwłaścicielką;

- naruszenie prawa materialnego w postaci art. 363 kc przez przyjęcie, że niemożliwe jest wywodzenie roszczeń z tego artykułu w sytuacji istnienia współwłasności pomiędzy stronami procesu;

wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 337.182,86 zł wraz odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je jako własne.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, mimo że część podniesionych w niej zarzutów okazała się uzasadniona.

Trafnie bowiem zarzuca skarżąca naruszenie art. 5 kc.

Podniesiony przez Sąd Okręgowy fakt, że powódka w 1990r. nabyła udział w przedmiotowej nieruchomości za kwotę nieadekwatną do jej wartości nie może stanowić argumentu przemawiającego za przyjęciem, że powódka dochodząc roszczeń w niniejszej sprawie czyni ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Wskazana okoliczność nie może mieć żadnego znaczenia dla zakresu uprawnień właścicielskich powódki i możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z przysługującymi powódce prawami.

Pozwana nie skorzystała z możliwości wystąpienia z powództwem o rozwiązanie umowy w trybie ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych jak również z powództwem o zwrot takich korzyści.

Rację ma również skarżący, że podnoszona przez Sąd Okręgowy okoliczność istnienia między stronami stosunku współwłasności nie wyłącza co do zasady możliwości dochodzenia przez powódkę roszczeń odszkodowawczych w stosunku do innego współwłaściciela.

Skutek taki nastąpiłby dopiero po wszczęciu postępowania o zniesienie współwłasności, co wyłączyłoby możliwość dochodzenia takich roszczeń w odrębnym postępowaniu(art. 618 § 1 i 2 kpc).

Jednak żaden ze współwłaścicieli z wnioskiem o zniesienie współwłasności dotychczas nie wystąpił.

Co oczywiste nie można w tym wypadku mówić o zarzucanej w apelacji sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że w obecnym stanie, gdzie istnieje współwłasność nieruchomości nie jest możliwe dochodzenie roszczeń między współwłaścicielami o zmniejszenie wartości nieruchomości.

W istocie zarzut ten dotyczy kwestii materialnoprawnych.

Nie zachodzi zarzucane w apelacji naruszenie art. 363 kc przez przyjęcie, że niezasadne jest żądanie powódki o odszkodowanie z tytułu wskazanego w pozwie oraz apelacji zmniejszenia wartości nieruchomości z uwagi na wyeksploatowanie złóż kruszywa oraz brak rekultywacji nieruchomości.

Rację ma bowiem Sąd Okręgowy, że powódka winna dochodzić roszczenia w postaci udziału w pożytkach – czynszu z dzierżawy nieruchomości na cele eksploatacji żwiru.

Tymczasem powódka wyraźnie oświadczyła, że tego się nie domaga stwierdzając na rozprawie z dnia 19.06 2013r. „nie żądamy części wpływów z czynszu”.

Powódka wskazała przy tym, że żąda wypłaty odszkodowania w związku z tym, że restytucja jest niemożliwa (rozprawa z 19.06.2013r. k. 161).

Tymczasem stan wyeksploatowania nieruchomości ze złóż żwiru jest następstwem prawidłowego wykorzystania nieruchomości.

W orzecznictwie wyrażono pogląd, że nie stanowi pogorszenia rzeczy zmniejszenie jej wartości, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, gdyż w przeciwnym wypadku posiadacz płaciłby podwójnie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, niepubl.).

Orzeczenie to zapadło wprawdzie w sprawie o roszczenia ze stosunku między posiadaczem a właścicielem, lecz także w relacjach między współwłaścicielami oczywiste jest założenie, że współwłaściciel, który ma roszczenie o rozliczenie pożytków pobranych przez drugiego współwłaściciela w ramach prawidłowej gospodarki nieruchomością, nie może dochodzić odszkodowania z tytułu pogorszenia rzeczy - zużycia związanego z prawidłowym jej użytkowaniem.

Okoliczność, że pozwana wydzierżawiła wspólną nieruchomość bez zgody powódki nie zmienia tej zasady.

Z uwagi na znajdujące się na nieruchomości duże złoża żwiru i małą wartość bonitacyjną gleby (V-VI klasa) wykorzystanie wspólnego gruntu stron poprzez wydzierżawienie go profesjonalnemu przedsiębiorstwu górniczemu pod eksploatację kruszywa było jak najbardziej zasadne, co wynika z opinii biegłego i potwierdził to także pełnomocnik powódki na rozprawie odwoławczej.

Pełnomocnik wskazał, że powódka również by wydzierżawiła grunt przedsiębiorstwu i nie prowadziłaby sama działalności górniczej.

Pozwana przed oddaniem gruntu w dzierżawę przedsiębiorstwu górniczemu winna porozumieć się w tej sprawie z powódką (art.199 kc).

Tego powódka nie uczyniła.

Gdyby nawet założyć, że powódka nie wyraziłaby zgody na wydzierżawienie gruntu przedsiębiorstwu górniczemu, to pozwana niewątpliwie uzyskałaby taką zgodę w trybie art. 201kc, bowiem jak to już wskazano wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości jako teren eksploatacji żwiru prowadzonej przez profesjonalne przedsiębiorstwo

górnictwa, które ma obowiązek rekultywacji terenów pokopalnianych po zakończeniu wydobycia, byłoby jak najbardziej racjonalne i zgodne z interesami obu stron.

Kwestią sporną byłaby jedynie określona wysokość czynszu dzierżawnego.

Powódka nie wykazała jednak swoich twierdzeń, że pozwana ustaliła w zawartej z dzierżawcą umowie wysokość czynszu dzierżawnego na zbyt niskim poziomie.

Powoływanie się w tym zakresie na wydanie w dniu 27 stycznia 2009r. wyroku nakazowego warunkowo umarzającego postępowanie karne w stosunku do T. S. (2) (skarbnika pozwanej) za przekroczenie uprawnień służbowych przez kontrasygnowanie zawartej z (...) SA umowy dzierżawy m.in. gruntów stanowiących współwłasność stron z naruszeniem uchwały pozwanej Gminy określającej minimalną stawkę czynszu dzierżawnego oraz nie zamieszczenie w umowie klauzuli waloryzacyjnej jest zabiegiem chybionym.

Wyrok warunkowo umarzający postępowanie karne nie wiąże sądów cywilnych (por. art. 11 kpc).

Ponadto uchwała Rady pozwanej określająca minimalne stawki czynszu dzierżawy gruntów gminnych nie stanowi podstawy do uznania, że stawki te są w warunkach rynkowych możliwe do uzyskania w obrocie.

Powódka nie zaprzeczyła przy tym twierdzeniom pozwanej, że jej były Wójt A. R. został w sprawie II K 474/08 Sądu Rejonowego w Krośnie Odrzańskim prawomocnie uniewinniony od analogicznego zarzutu (k. 122).

W tych warunkach nie sposób uznać za wykazane twierdzeń powódki jakoby pozwana wydzierżawiła grunt za zbyt niski czynsz.

Należy wreszcie dodatkowo tylko wskazać, że także w opinii biegłego T. R. przyjęto bez zastrzeżeń – także ze strony powódki, która nie kwestionowała tej opinii – wysokość czynszu dzierżawnego według stawki 1.619,17 zł/ha (k. 224).

Taką wysokość czynszu przyjęto tymczasem w zawartej przez pozwaną umowie dzierżawy (k. 131).

Nie można też w chwili obecnej domagać się odszkodowania z uwagi na brak rekultywacji gruntów w sytuacji, gdy przedsiębiorstwo górnicze jest obowiązane do przeprowadzenia takiej rekultywacji z mocy stosownych przepisów ustaw o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz Prawo geologiczne i górnicze, a także postanowień zawartych w umowie dzierżawy oraz decyzjach administracyjnych (por. k. 132-132v., k. 137).

Jak wskazano w wyroku z 15.09.2011r. II CSK 681/10 szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny. Nie można mówić o takiej szkodzie wówczas, gdy właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie negatoryjne umożliwiające przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

Tymczasem stronom przysługuje w stosunku do dzierżawcy stosowne roszczenie i nie sposób w chwili obecnej zakładać, że przedsiębiorstwo górnicze nie zrehabilituje terenu po zakończeniu eksploatacji żwiru, bądź to dobrowolnie, bądź też na skutek stosownego orzeczenia sądowego; w grę może też wchodzić zapłata przez to przedsiębiorstwo stosownego odszkodowania w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku rekultywacji.

Jak z tego wynika słusznie uznał Sąd Okręgowy, że powódce nie przysługuje dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Powódka ma prawo do należnych jej z mocy art. 207 kc pożytków, a roszczeń wynikających z faktu ich nieuzyskania może dochodzić w odrębnym postępowaniu.

W apelacji wskazano, że postępowaniu przed Sądem Okręgowym powódka „świadomie nie domagała się części 1/2 czynszu dzierżawnego”.

Niezasadne jest twierdzenie apelacji, że Sąd Okręgowy miał w tej sytuacji orzec o niedochodzonym roszczeniu.

Wbrew twierdzeniom środka odwoławczego nie chodzi tu tylko o zmianę podstawy prawnej żądania, lecz o inne roszczenie.

Nie jest też możliwa zmiana żądania w postępowaniu apelacyjnym (art. 383 kpc).

Należy wskazać, że nie można też wykluczyć możliwości dochodzenia przez powódkę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo górnicze z udziału powódki w przedmiotowej nieruchomości.

Przedsiębiorstwo to przy zawieraniu umowy dzierżawy z 4.03.2011r. miało bowiem wiedzę o tym, że powódka domaga się w sprawie IC 94/08 Sądu Okręgowego w Zielonej Górze ustalenia prawa współwłasności do nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy(§ 11 umowy k.133); ponadto przedsiębiorstwo to było interwenientem ubocznym w tej sprawie (k. 144 akt IC 94/08).

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację

Orzeczenie o kosztach procesu w II instancji uzasadnia art. 102 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.

Stwierdzając istnienie szczególnie uzasadnionego przypadku, o którym mowa w art. 102 kpc Sąd Apelacyjny miał na uwadze trudną sytuację materialną pozwanej oraz jej uzasadnione okolicznościami subiektywne przekonanie o zasadności środka odwoławczego; w tym kontekście należy wskazać, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku w pewnych aspektach okazało się błędne.

Mikołaj Tomaszewski Roman Stachowiak Ewa Staniszevska