

Sygn. akt VI ACa 380/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Krzysztof Tucharz

Sędzia Agata Zając (spr.)

Sędzia del. Przemysław Feliga

Protokolant: Bartłomiej Dąbrowski

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. Z o.o. w W.

przeciwko Centrum (...) w

W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 marca 2018 r. sygn. akt III C 1309/13

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo:

1. w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddała powództwo co do kwoty 202 033 zł (dwieście dwa tysiące trzydzieści trzy złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty;

2. w punkcie trzecim nadając mu następującą treść: „rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pozostawia referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozliczenia przy uwzględnieniu, że powód wygrał w 34%, a pozwany w 66%.“;

II. oddała apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Centrum (...)

(...) w W. kwotę 12 663,60 zł (dwanaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 380/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 października 2013r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego Centrum (...) w W. kwoty 305158 zł z ustawowymi odsetkami od dnia odpisu pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 21 grudnia 2006 r. do listopada 2012 r. z części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie (...), oznaczonej projektowanym numerem (...) o powierzchni 510 m. kw oraz części nieruchomości położonej przy tej samej ulicy oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), oznaczonej projektowanym numerem (...) w obrębie (...) o powierzchni 104 m. kw., dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że od 21 grudnia 2006r. do listopada 2012 r. była jedynym właścicielem nieruchomości z których pozwany korzystał bez tytułu prawnego, co potwierdził Sąd Rejonowy (...) XVI Wydział Cywilny w wyroku z dnia 26 kwietnia 2012 r. nakazującym pozwanej opuszczenie i opróżnienie nieruchomości stanowiących własność (...) Sp. z o. o z siedzibą w W.. Powódka określiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości z uwzględnieniem stawki rynkowej 7 zł za metr kwadratowy.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że nieruchomość objęta pozwem została wydana powódce w dniu 27 lipca 2012r., a zatem roszczenie uległo przedawnieniu. Niezależnie od tego pozwany kwestionował zarówno okres bezumownego korzystania z części nieruchomości powoda jak i wysokość wynagrodzenia z tego tytułu.

Wyrokiem z dnia 2 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Centrum (...)w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 305 185 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 lutego 2014r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił oraz zasądził od Centrum (...) w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 24741,95 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. z dniem 21 grudnia 2006 r. stała się właścicielem części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie (...), oznaczonej projektowanym numerem (...) o powierzchni 510 m. kw. oraz części nieruchomości położonej przy tej samej ulicy oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), w obrębie (...), oznaczonej projektowanym numerem (...) o powierzchni 104 m. kw., dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). W tym samym dniu została utworzona, na podstawie umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w W.. Pozwana faktycznie nie prowadziła działalności gospodarczej, jej celem było odzyskanie posiadania powyższych nieruchomości, które znajdowały się w posiadaniu Centrum (...) w W., władającego nimi od 1 stycznia 1999 r. na zasadzie użyczenia od (...)w W.. W związku z odmową dobrowolnego wydania nieruchomości (...) Sp. z o.o. w W. wystąpiła przeciwko Centrum (...) w W. z powództwem o ich wydanie.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w W. XVI Wydział Cywilny nakazał pozwanemu Centrum (...) w W., aby opuścił i opróżnił wraz z osobami prawa jego reprezentującymi i rzeczami na nich znajdującymi się i wydał (...) Sp. z o.o. w W. nieruchomości objęte przedmiotowym pozwem. W maju 2012r. odbyło się spotkanie w trakcie którego strony prowadziły rozmowy odnośnie wykonania wyroku tj. przesunięcia ogrodzenia znajdującego się na działce (...), a także dotyczące ewentualnego ustanowienia służebności dostępu i korzystania ze studzienki rewizyjnej obsługującej kanalizację pozwanego. Obecność studzienki oraz sieci kanalizacyjnej uniemożliwiła powódce wykorzystanie nieruchomości pod zabudowę. Kanalizacja ta została wybudowana przez pozwanego w 2000r. za zgodą poprzednich właścicieli - M. i K. K. (1). W trakcie spotkania nie ustalono konkretnego terminu przesunięcia ogrodzenia, pozwany zobowiązał się do jego dobrowolnego usunięcia, z tym, że wskazywał na konieczność uzyskania zgody od (...), która była jego właścicielem i wyboru firmy, która dokona rozbioru ogrodzenia. Strony nie doszły do

porozumienia co do ustanowienia służebności, bowiem pozwany optował za bezpłatnym ustanowieniem służebności na jego rzecz na co powódka nie wyrażała zgody.

Prace demontażowe zostały przeprowadzone w dniach 24 – 27 lipca 2012r. przez S. Z. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą(...), a protokół odbioru robót został podpisany przez pozwanego i wykonawcę robót w dniu 27 lipca 2012r. Przedstawiciele powódki nie zostali poinformowani o terminie prac demontażowych, ani w nich nie uczestniczyli (okoliczność niesporna). O przesunięciu ogrodzenia powódka powzięła informację w listopadzie 2012r. z pisma pozwanej z dnia 15 października 2012 r. Po otrzymaniu przedmiotowego pisma ówczesny pełnomocnik powoda zwracał zarządowi uwagę, że w przypadku, gdy strony nie dojdą do porozumienia co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości konieczne będzie wytoczenie stosownego powództwa w ciągu roku od daty zawiadomienia o zwrocie nieruchomości.

Część działki o numerze (...) o powierzchni 397 m.kw (nie objęta pozwem) była przedmiotem najmu w oparciu o porozumienie z dnia 27 listopada 2014r. które zostało zawarte między powódką i (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., jako wynajmującymi, a Wydawnictwem (...) - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. z czynszem na poziomie 7,50 zł za 1 metr kwadratowy. Wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z tej nieruchomości przez Wydawnictwo (...) - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w okresie od 21 grudnia 2006r. do 7 lutego 2013r. zostało ustalone również na poziomie 7,50 zł za 1 m. kw. za każdy miesiąc. Analogiczne wynagrodzenie za metr kwadratowy powódka mogła uzyskać z tytułu najmu nieruchomości objętych pozwem.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy oparł się na zgromadzonych dowodach, w szczególności w postaci dokumentów, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowi przysługuje wobec pozwanego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany władał wskazaną wyżej nieruchomością bez tytułu prawnego, w złej wierze, w okresie od 21 grudnia 2006 r.

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał twierdzenia pozwanego, jakoby o roszczeniu powódki dowiedział się dopiero w 2008 r. z pozwu o wydanie nieruchomości, skoro z księgi wieczystej KW (...) jednoznacznie wynika, że prawo własności nieruchomości od 21 grudnia 2006 przysługiwało powódce, zaś pozwany nie może zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu Okręgowego terminu zwrotu nieruchomości powodowi nie można utożsamiać z datą sporządzenia z wykonawcą robót protokołu przesunięcia ogrodzenia w sytuacji, gdy powód nie miał wiedzy o terminie rozpoczęcia demontażu, jak również nie uczestniczył w sporządzeniu wspomnianego protokołu. Samo przesunięcie ogrodzenia, bez usunięcia studzienki rewizyjnej oraz kanalizacji z której nadal korzysta pozwany, nie oznacza zakończenia przez Centrum (...) w W. stanu posiadania nieruchomości bez podstawy prawnej i nie jest równoznaczne z jej zwrotem powodce. Pojęcie zwrotu rzeczy odnosi się bowiem do odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą, a nie tylko do jego utraty w jakikolwiek sposób przez dotychczasowego posiadacza.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że nie otworzył się roczny termin na wytoczenie powództwa o którym mowa w art. 229 § 1 k.c., a co za tym idzie nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia uzupełniającego.

W ocenie Sądu Okręgowego, nawet przy przyjęciu, że decydujące znaczenie miało samo przesunięcie ogrodzenia to o zwrocie można ewentualnie mówić dopiero od momentu, kiedy powódka powzięła wiedzę o przesunięciu ogrodzenia w listopadzie 2012 r., a zatem i w tej sytuacji powódka wytaczając powództwo 31 października 2013 r. zachowała termin określony w art. 229 § 1 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany w toku procesu nie wykazał, że pismo datowane na 15 października 2012r. dotyczące zakończenia prac związanych z przestawieniem ogrodzenia na linię stanowiącą poprawną granicę nieruchomości zostało doręczone powodce 19 października 2012r. Takiego dowodu, w ocenie Sądu,

nie stanowiła informacja (...), która wskazywała jedynie, że przesyłka o określonym numerze rejestrowym została doręczona adresatowi w dniu 19 października 2012r, w sytuacji gdy nie wskazano adresata pisma. Pozwany dopiero po zamknięciu rozprawy dołączył kopię książki nadawczej, z której wynikało, że w dniu 16 października 2012r. nadał pismo do (...) Sp. z o. o, aczkolwiek, pomijając okoliczność, że dowód ten był spóźniony, nadal nie wiadomo, że w tym dniu nadano właśnie to pismo z informacją o przesunięciu ogrodzenia.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki nie przedawniło się także według ogólnych przepisów o przedawnieniu z art. 118 k.c., gdyż w przedmiotowej sprawie nie znajduje zastosowania trzyletni termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zdaniem Sądu Okręgowego powódka faktycznie nie prowadziła działalności gospodarczej, koncentrowała się jedynie na wyjaśnieniu stanu prawnego spornych nieruchomości. Poza tym trzyletni termin przedawnienia roszczenia o bezumowne korzystanie z nieruchomości, może być brany pod uwagę jeżeli nieruchomość wykorzystywana jest na prowadzenie działalności gospodarczej, a z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Odnosząc się do kwestii wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia Sąd Okręgowy wskazał, że decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Zgodnie z ugruntowanym już orzecznictwem wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego.

Ustalając wysokość wynagrodzenia należnego powódce za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętych pozwem Sąd Okręgowy kierował się stawkami rynkowymi za korzystanie z nieruchomości oraz czasem posiadania przez pozwanego, będącego adresatem roszczenia. W odniesieniu do stawki rynkowej Sąd uznał, że najbardziej prawdopodobna do uzyskania na rynku to stawka 7,50 zł za metr kwadratowy. Powyższe wynika z faktu, że inna część niezabudowanej działki (...) od 1 grudnia 2014r. była przedmiotem najmu w stawce 7,50 zł.za m.kw. Stawkę tę przyjęto także w odniesieniu do bezumownego korzystania z tej nieruchomości w okresie od 1 grudnia 2011r. do 30 listopada 2014r. Nie ma żadnych przesłanek, aby przyjąć, że stawka za korzystanie z działek objętych pozwem byłaby inna. Pozwany przede wszystkim nie wykazał, że strony porozumienia z dnia 27 listopada 2014r. znajdowały się w przymusowym położeniu, które determinowałoby przyjęcie takiej, a nie innej stawki. W ocenie Sądu stawki przyjęte w opinii biegłego sądowego I. S. (1) poza tym, iż były zaniżone, z uwagi na niewłaściwy dobór próbki reprezentatywnej nie odpowiadają stawce, którą w istocie powódka mogłaby uzyskać na rynku, a jest to najistotniejsza kwestia w przypadku ustalenia opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Biorąc zatem pod uwagę okres bezumownego korzystania z nieruchomości od 21 grudnia 2006 r. do 30 października 2012 r. , jej powierzchnię – 614 m. kw. oraz stawkę – 7,50 zł. za m.kw Sąd Okręgowy uznał, że powódka na wolnym rynku mogła uzyskać za najem nieruchomości objętych pozwem kwotę 323 984 zł, mając jednak na uwadze związanie Sądu żądaniem pozwu, należało zasądzić z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości żadaną przez powoda kwotę tj. 305 158 zł. Odsetki od przedmiotowej kwoty, stosownie do art. 481 k.c. zostały zasądzone od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu tj. od 24 lutego 2014r., zaś dalej idące żądanie w zakresie odsetek (od dnia wniesienia pozwu) podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu określoną w art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając wyrok

w punktach I oraz III i zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych jako podstawa

rozstrzygnięcia, poprzez ustalenie, że:

- powódka nie prowadzi działalności gospodarczej z wykorzystaniem spornych działek, podczas gdy z KRS powoda oraz zeznań w charakterze strony prezesa powodowej Spółki wynika odmienny stan faktyczny,

- powódka została powiadomiona pisemnie o przesunięciu ogrodzenia w listopadzie 2012 r., podczas gdy brak jest dowodu pozwalającego na stwierdzenie tego faktu,

- pozwana powzięła informację o prawie własności przysługującym powodowej Spółce do spornych działek w dniu 21 grudnia 2006 r. z ksiąg wieczystych, podczas gdy wpis do kw został dokonany 6 marca 2007 r., a pozwana powzięła wiadomość o tym dopiero z pozwu doręzonego w maju 2008 r.;

2. naruszenie art. 233 §1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez ich błędne

zastosowanie polegające na uchybieniu podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, m.in. regułom logicznego myślenia i wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, poprzez m.in.:

- brak uzasadnienia dla odmowy wiarygodności zeznań w charakterze strony pozwanej P. Ż. i przyznanie wiarygodności zeznaniom w charakterze powoda G. B. i na tej podstawie uznanie i przychylenie się do wszystkich przedstawionych przez powoda żądań,

- pominięcie dowodu, który w sposób jednoznaczny i definitywny potwierdziłby lub wykluczył wątpliwości co do twierdzenia, iż w dniu 19 października 2012 r. powódka faktycznie została poinformowana przez pozwanego o demontażu i przesunięciu ogrodzenia na spornej nieruchomości oraz zaproszona do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia służebności przesyłu,

- niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w sposób jasny i rzeczowy przyczyn, dla których sąd I instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłego I. S. (2), a która to opinia była istotnym źródłem informacji co do tego jak prawidłowo i na bazie jakich wytycznych ustalić podstawę ewentualnego wynagrodzenia powoda;

3. naruszenie art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 7 k.c. oraz art. 233 k.p.c. i 234

k.p.c. przez błędne uznanie, że pozwany pozostawał w złej wierze już co najmniej od 21 grudnia 2006 r., podczas gdy wniosku takiego nie można wyprowadzić ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z ustaleń sądu dotyczących powzięcia przez pozwanego wiadomości o zmianie stanu własności z pozwu o wydanie spornych nieruchomości, doręzonego pozwanemu w maju 2008 r.;

4. naruszenie art. 229 § 1 k.c. przez jęgo błędną wykładnię polegającą na:

- utożsamieniu zwrotu rzeczy z wydaniem rzeczy, a przez to ustalenie, że nie doszło do otwarcia rocznego biegu terminu przedawnienia roszczeń z uwagi na brak skutecznego wydania nieruchomości i uwzględnienia powództwa z dnia 31 października 2013 r. jako złożonego w terminie;

- nie uznaniu, że doszło do skutecznego i prawidłowego wydania i zwrotu spornej nieruchomości na rzecz powoda przez pozwanego w dniu 27 lipca 2012 r. i nie później niż w dniu 19 października 2012 r. bez względu na fakt pozostawienia w gruncie urządzeń kanalizacyjnych.

Skarżący powołał nowy fakt, jakim jest dowód w postaci kopii z książki nadawczej pozwanego z którego wynika, że przesyłka o numerze (...) została wysłana na adres powoda w dniu 16 października 2012 r. i doręczona w dniu 19 października 2012 r., zgodnie z pismem(...) z dnia 15 lipca 2014 r.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa w całości jako złożonego po terminie, ewentualnie o zmianę wyroku przez przyjęcie działania pozwanej w dobrej wierze do dnia doręczenia pozwu o wydanie nieruchomości i zmianę odszkodowania przez przyjęcie stawki wynikającej z opinii biegłej I. S. (2) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego, które nie zostały skutecznie zakwestionowane w apelacji i które znajdują pełne oparcie w przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy dowodach.

Sąd Apelacyjny za bezzasadny uznał podniesiony przez pozwanego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, przy użyciu wyłącznie argumentów jurydycznych, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 października 2004 r. III CK 245/04 przepis art. 233 § 1 k.p.c. określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącego uchybienia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów.

Nie może więc być uznany za zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który nie odnosi się do oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, a stanowi jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami poczynionymi przez ten Sąd. Skarżący w swojej apelacji poprzestał jedynie na zakwestionowaniu ustaleń i wniosków Sądu Okręgowego, nie podnosząc żadnych argumentów podważających prawidłowość oceny dowodów dokonanej przez ten Sąd.

W szczególności bezzasadny jest zarzut odnoszący się do oceny zeznań osób przesłuchanych przez Sąd Okręgowy w charakterze stron postępowania, bowiem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby sąd I instancji uznał za niewiarygodne zeznania P. Ż., a oparł się jedynie na zeznaniach G. B.. Zasadnicza część ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy została oparta na dowodach w postaci dokumentów, których wiarygodność nie została w żaden sposób zakwestionowana.

Za chybione należy uznać kwestionowanie przez skarżącego w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. pominięcia dowodów przedstawionych przez pozwanego już po zamknięciu rozprawy, a zmierzających do wykazania, iż w dniu 19 października 2012 r. powód został powiadomiony o przesunięciu ogrodzenia. Art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy oceny dowodów przeprowadzonych przez sąd, nie zaś dowodów pominiętych, a więc nie poddanych żadnej ocenie. Uchybienie Sądu Okręgowego w tym zakresie wymagało podniesienia przez skarżącego innych zarzutów procesowych, niż naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. czy też art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił też zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., który określa elementy, jakim powinno odpowiadać uzasadnienie orzeczenia. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może okazać się skuteczny jedynie wówczas, gdy uzasadnienie jest wadliwe na tyle, że sąd odwoławczy nie jest w stanie odtworzyć procesu myślowego sądu pierwszej instancji prowadzącego ten sąd do wydania zaskarżonego orzeczenia.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera w ocenie Sądu Apelacyjnego wszystkie elementy wskazane w art. 328 § 2 k.p.c., wskazana została podstawa faktyczna i prawna rozstrzygnięcia, zaś kwestionowanie prawidłowości ustaleń czy rozważań prawnych Sądu Okręgowego wymaga podniesienia innych zarzutów, niż naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.

Wbrew zarzutom skarżącego nie ma żadnych podstaw do uznania, że motywy rozstrzygnięcia są nieprzejrzyste czy niezrozumiałe.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutów dotyczących pominięcia przez Sąd Okręgowy wniosków wynikających z opinii biegłego I. S. (2).

Przede wszystkim biegła D. S. wartość należnego powodowi czynszu dzierżawnego wyliczyła w swojej opinii na podstawie wartości nieruchomości, nie zaś stawek rynkowych (k. 403). Opinia ta została zakwestionowana przez powoda, zaś z treści sporządzonej na zlecenie Sądu Okręgowego opinii uzupełniającej tej biegłej (k.501) wynika, iż określając wartość należnego powodowi wynagrodzenia za okres od 21 grudnia 2006 r. do 31 października 2012 r. biegła za podstawę wyceny przyjęła wartość rynkową nieruchomości według cen z 21 grudnia 2006 r.

Tymczasem powód załączył do akt dokument w postaci porozumienia z listopada 2014 r. zawartego m.in. przez powoda z (...) sp. z o.o. dotyczącego wynagrodzenia za umowne korzystanie z części działki nr (...) (307 mkw) ustalonego w wysokości 7,50 zł netto za mkw za okres od 1 grudnia 2011 r. do 30 listopada 2014 r. (k. 590). Potwierdzeniem prawidłowości stawek przyjętych we wskazanym wyżej porozumieniu jest w ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłego L. F., przyjmująca wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości według stawki 7,50 zł za mkw (k. 665).

Sąd Apelacyjny za bezzasadne uznał też zarzuty pozwanego zmierzające do zakwestionowania przyjętego przez Sąd Okręgowy statusu pozwanego jako posiadacza w złej wierze już od 2006 r., mimo iż kwestia ta ostatecznie nie była istotna dla rozstrzygnięcia, gdyż pozwany przyznawał fakt złej wiary od roku 2008 r.

Tym niemniej należy zauważyć, że dobrą wiarę samoistnego posiadania cechuje błędne, chociaż w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie, że przysługuje mu prawo własności rzeczy. Wyłącza ją niedbalstwo, czyli wiedza o okolicznościach, które u każdego przeciętnego człowieka powinny budzić poważne wątpliwości i uzasadnione podejrzenia, że prawo własności mu nie przysługuje. Nie jest to równoznaczne z wiedzą o tym, kto jest aktualnym właścicielem rzeczy, chodzi bowiem o stan świadomości samego posiadacza co do przysługującego mu prawa do władania rzeczą. Zatem nie ma znaczenia, w jakiej dacie pozwany dowiedział się, że powód stał się właścicielem nieruchomości.

Tymczasem już w odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że ogrodził teren wykraczający poza granice własności w celu zabezpieczenia działki przed niszczeniem przez osoby trzecie i na skutek stworzenia na spornym terenie wysypiska śmieci, zaś działanie pozwanego było ściśle związane z wybudowaną na działkach (...) instalacją wodno-kanalizacyjną wraz ze studzienką – za zgodą ówczesnego właściciela nieruchomości M.i K. K. (1).

W aktach sprawy znajduje się pismo małżonków K. z listopada 1999 r., w którym wyrażają oni zgodę na przeprowadzenie przez stanowiące ich własność działki nr (...) instalacji wodno-kanalizacyjnej z możliwie największym zagłębieniem rur (k. 97), jednak nie daje ono pozwanemu ani jego poprzednikowi prawnemu żadnych praw do władania nieruchomością małżonków K..

Nie ulega więc w ocenie Sądu Apelacyjnego wątpliwości, że już w dacie stawiania ogrodzenia i objęcia w posiadanie spornych nieruchomości (...) była świadoma wejścia na cudzy teren, świadomość tego miał też pozwany chwili objęcia nieruchomości na zasadzie użyczenia, o czym świadczy pismo z 30 maja 2000 r. (k. 98).

Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, że w sprawie niniejszej powód dochował rocznego terminu dochodzenia roszczenia wynikającego z art. 229 § 1 k.c.

Niewątpliwie przedawnienie roszczenia uzupełniającego rozpoczyna się z chwilą wymagalności (art. 120 zd. 1 k.c.) i ulega przedawnieniu według terminów określonych w art. 118 k.c., chyba że w czasie jego biegu nastąpi zwrot rzeczy właścicielowi. W takim przypadku terminy określone w art. 118 k.c. ulegają, zgodnie z art. 229 k.c., odpowiedniemu skróceniu do jednego roku, liczonego właśnie od dnia zwrotu rzeczy właścicielowi przez posiadacza. Z chwilą wydania,

jeśli do tego momentu nie upłynęły terminy ogólne przedawnienia z art. 118 k.c., przestają one biec dalej i rozpoczynają się bieg terminu określonego w art. 229 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 września 2019 r. III CSK 232/17).

Użyte w treści przepisu pojęcie zwrotu rzeczy nie zostało bliżej zdefiniowane przez ustawodawcę. Wykształcił się jednak pogląd, zgodnie z którym przez pojęcie zwrotu rzeczy należy rozumieć wszelakie przypadki, w których właściciel odzyskuje władztwo nad rzeczą. Inaczej mówiąc, właściciel powinien ponownie stać się posiadaczem rzeczy. Zwrot rzeczy polega na odzyskaniu faktycznego władztwa nad rzeczą przez właściciela. W każdym wypadku chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 22 lutego 2018 r. I CSK 272/17 (LEX nr 2490922) Sąd Najwyższy wskazał, że pojęcie "zwrotu rzeczy", którym ustawodawca posłużył się między innymi w art. 229 k.c., chociaż nie zostało zdefiniowane, to jednak zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że oznacza ono wszelkie sposoby odzyskania przez właściciela posiadania rzeczy - w drodze windykacji czy nawet samowolne - jak również oddanie rzeczy przez posiadacza. Nie może budzić wątpliwości, że zwrot rzeczy polega na odzyskaniu faktycznego władztwa nad rzeczą przez właściciela. Biorąc jednak pod uwagę różnice terminologiczne w przepisach regulujących stosunki między właścicielem a posiadaczem rzeczy (w art. 226 k.c. mowa jest o "wydaniu rzeczy", zaś w art. 229 k.c. o "zwrocie rzeczy"), należy przyjąć, że te dwa bliskoznaczne pojęcia mają jednak różne znaczenie. Pojęcie "zwrotu rzeczy" jest zatem szersze i obejmuje także inne wypadki niż tylko fizyczne wydanie rzeczy. Zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § k.c. oznacza zatem wszelkie sposoby odzyskania faktycznego władztwa nad rzeczą przez właściciela, z czym wiąże się rzeczywista możliwość dysponowania przez właściciela rzeczą, wymagająca wiedzy właściciela o tym, że wydanie rzeczy nastąpiło.

Pozwany wskazał, że do wydania nieruchomości powodowi doszło w dniu 27 lipca 2012 r., a więc w dniu podpisany przez przedstawicieli pozwanego jako zamawiającego i wykonawcę S. Z. protokołu odbioru prac polegających na przesunięciu ogrodzenia. Nie ma jednak w aktach sprawy żadnego dowodu potwierdzającego fakt, że powód wiedział o dokonaniu tej czynności i mógł w niej uczestniczyć. Jak wynika z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń powód pozyskał wiedzę o przesunięciu ogrodzenia dopiero z pisma pozwanego z dnia 15 października 2012 r.

Powód wskazał, że otrzymał to pismo dopiero na początku listopada 2012 r., zatem to pozwanego obciążał obowiązek wykazania, zgodnie z art. 6 k.c., że powód zapoznał się z treścią pisma wcześniej, a w konsekwencji, że pozew z 31 października 2013 r. został wniesiony po upływie terminu przedawnienia wskazanego w art. 229 § 1 k.c.

Pozwany załączył do akt pismo (...) z lipca 2014 r. potwierdzające doręczeniu w dniu 19 października 2012 r. przesyłki nadanej w dniu 16 października 2012 r. (k. 194), jednak powód zakwestionował, aby informacja ta dotyczyła przesyłki zawierającej pismo z 15 października 2012 r. (pismo k. 200 akt).

Pomimo tego, pozwany dopiero po zamknięciu rozprawy w ramach załącznika do rozprawy złożył kopię z książki nadawczej, celem wykazania powyższej okoliczności.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że złożenie dowodu po zamknięciu rozprawy nie uzasadnia jej otwarcia, a dowód należy uznać za spóźniony, zgodnie bowiem z art. 217 § k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w tej dacie, strony mogły przytaczać dowody aż do zamknięcia rozprawy.

Z kolei wniosek dowodowy pozwanego postaci kopii z książki nadawczej pozwanego załączony do apelacji został uznany przez Sąd Apelacyjny za objęty prekluzją wskazaną w art. 381 k.p.c., był to bowiem niewątpliwie dowód którego potrzeba przedstawienia była znana stronie już w toku postępowania przed Sądem Okręgowym i którym strona w tym czasie niewątpliwie dysponowała, zatem dowód mógł i powinien być złożony przed zamknięciem rozprawy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Za zasadne Sąd Apelacyjny uznał natomiast zarzuty pozwanego dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 118 k.c. przez przyjęcie dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczenia powoda, w sytuacji, gdy zastosowanie powinien mieć termin trzyletni związany z prowadzeniem przez powoda działalności gospodarczej.

Roszczeń uzupełniających właściciel może dochodzić w czasie trwania posiadania rzeczy przez inną osobę, a po jej zwrocie – tylko w stosunkowo krótkim terminie określonym w art. 229 § 1 k.c. W terminie rocznym biegnącym od wydania rzeczy właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze, nieprzekraczający jednak terminu przewidzianego w art. 118 k.c. Przepis art. 229 k.c. określa termin końcowy skutecznego dochodzenia roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi i posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot rzeczy- najpóźniej w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 k.c.

Art. 118 k.c. przewiduje dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej trzyletni termin przedawnienia i brzmienie przepisu nie upoważnia do przyjęcia, że termin ten zależy nadto od innych jeszcze warunków, w szczególności statusu (charakteru) podmiotu, któremu roszczenie przysługuje, czy też od charakteru rozstrzyganej sprawy; zależy on wyłącznie od rodzaju roszczenia kwalifikowanego z punktu widzenia jego związku z określonym rodzajem działalności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 1998 r., III CKN 9/98, nie publ. oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, Nr 9, poz. 106). Jeśli zatem określony podmiot występuje z roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, to roszczenie to podlega trzyletniemu przedawnieniu, niezależnie od tego, czy kierowane jest do innego przedsiębiorcy czy też do osoby nie będącej przedsiębiorcą.

Stopień związania roszczenia z działalnością gospodarczą, a więc czy chodzi tu o "związek ścisły" bądź "bezpośredni" czy też o "związek jakikolwiek" został w orzecznictwie rozstrzygnięty na rzecz - akceptowanej przez skład orzekający w niniejszej sprawie - koncepcji funkcjonalnego powiązania roszczenia z tego rodzaju aktywnością, niezależnie od jego podstawy prawnej. Do kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy, lecz związek z działalnością gospodarczą Art. 118 k.c. zastrzega trzyletni termin przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ale nie przesądza, czy chodzi tu o roszczenia przysługujące przedsiębiorcy. W związku z tym przyjęto, że zróżnicowanie terminów przedawniania określonych w tym przepisie nie zależy od charakteru podmiotu, któremu to roszczenie przysługuje, ale wyłącznie od tego, czy takie roszczenie można zakwalifikować jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powstają na skutek zdarzeń prawnych, z reguły czynności prawnych dokonywanych przez przedsiębiorcę w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Działalność tę scharakteryzowała judykatura określając jej następujące cechy: profesjonalny charakter, powtarzalność podejmowanych działań, uczestnictwo w obrocie gospodarczym oraz podporządkowanie regułom gospodarki rynkowej m.in. w celu osiągnięcia zysku, a także działalność, np. spółdzielni mieszkaniowej czy spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej bez zamiaru osiągnięcia zysku, a jedynie w celu uzyskania wpływów na pokrycie prowadzonej działalności, co nie pozbawia przymiotu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c.

O tym, który termin przedawnienia, spośród przewidzianych w art. 118 k.c., powinien mieć zastosowanie, powinno przesądzać wyłącznie to, czy roszczenie zgłaszającego je podmiotu związane jest z prowadzeniem przezeń działalności gospodarczej. Uznano, że o istnieniu takiego związania można mówić wtedy, gdy czynności określonego podmiotu pozostają w funkcjonalnym związku z zakresem jego działalności gospodarczej i są realizacją jego zadań w celu osiągnięcia określonych korzyści.

Swoje stanowisko dotyczące braku podstaw do przyjęcia trzyletniego terminu przedawnienia roszczenia powoda Sąd Okręgowy oparł na stanowisko powoda wskazującego, że od początku powstania spółki, tj. od 21 grudnia 2006 r. nie prowadzi ona faktycznie działalności gospodarczej, o czym świadczą przedstawione rachunki zysków i strat, działalność spółki koncentrowała się wyłącznie na wyjaśnieniu stanu prawnego nieruchomości, zaś nieruchomości zostały wniesione jako aport w dniu powstania spółki, nie zakupione w celu inwestycyjnym ani w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

Należy zauważyć, że z załączonego aktu notarialnego (k.54) wynika, iż

przeniesienie własności nieruchomości z (...) sp. z o.o. na powoda nastąpiło w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy spółki jako aport na pokrycie udziałów (...)w powodowej spółce.

Z kolei z odpisu z KRS dotyczącego powodowej Spółki (k. 60) wynika, że przedmiotem działalności powoda są: zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Z treści pisma powoda znajdującego się na k. 200 akt wynika zaś, że powód kwestionował fakt wydania nieruchomości mimo przesunięcia ogrodzenia, powołując się na fakt istnienia na nieruchomości kanalizacji, która uniemożliwia przeznaczenie nieruchomości na cele zabudowy.

Nie ulega zatem w ocenie Sądu Apelacyjnego wątpliwości fakt, że gospodarowanie przedmiotową nieruchomością należy do zakresu działalności gospodarczej powoda, a brak uzyskiwania przez powoda zysku nie ma istotnego znaczenia dla tej oceny.

Tym samym roszczenie powoda ma związek z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą, co uzasadnia uwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. co do roszczenia obejmującego okres trzech lat przed wytoczeniem powództwa.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że mimo zachowania rocznego terminu dochodzenia roszczenia wskazanego w art. 229 § 1 k.c., roszczenie powoda uległo przedawnieniu za okres sprzed trzech lat przed wytoczeniem powództwa, a więc do 31 października 2010 r.

Powód mógł więc dochodzić roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości o łącznej powierzchni 614 mkw za okres od 1 listopada 2010 r. do 31 października 2012 r., co przy zastosowaniu przyjętej przez Sąd Okręgowy miesięcznej stawki 7,50 zł za mkw daje łączną kwotę 103 152 zł. Dalej idące roszczenie powoda jako przedawnione podlega oddaleniu. Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił częściowo zaskarżony wyrok i oddalił powództwo co do kwoty 202 033 zł wraz z odsetkami od tej kwoty, zaś w pozostałym zakresie apelację pozwanego jako bezzasadną oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

Konsekwencją zmiany merytorycznej orzeczenia Sądu Okręgowego była także zmiana orzeczenia o kosztach postępowania przed sądem I instancji, gdyż powód ostatecznie wygrał sprawę w 34%.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. przy zastosowaniu zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów. Sąd Apelacyjny przyjął, że powód wygrał sprawę w 34%, a pozwany w 66% i rozliczył koszty stron obejmujące: w wypadku powoda wynagrodzenie pełnomocnika w stawce 8100 zł, a w wypadku pozwanego – uiszczoną opłatę od apelacji w wysokości 15 260 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w stawce 8100 zł. W konsekwencji rozliczenia podniesionych kosztów na rzecz pozwanego zasądzono od powoda kwotę 12 663,60 zł.