

**Sygn. akt I ACa 1257/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SO (del.) Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: Paweł Szefer

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 maja 2014 r., sygn. akt I C 845/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w części:

a. w punkcie I. w ten sposób, że: wskazaną tam kwotę: 420 952,50 zł (czteryście dwadzieścia tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy) obniża do kwoty 199 213,33 zł (sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzysta złote trzydzieści trzy grosze); a wskazaną w punkcie I.1) kwotę 275 658,25 zł (dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia pięć groszy) jako kwotę, od której naliczane są odsetki w wysokości ustawowej od dnia 19 lutego 2013 roku do dnia zapłaty, obniża do kwoty 53 919,08 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych osiem groszy); oddalając powództwo co do kwoty 221 739,15 zł (dwieście dwadzieścia jeden tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 19 lutego 2013 roku do dnia zapłaty;

b. w punkcie II., w ten sposób, że zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz (...) W. kwotę 7 928,90 zł (siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych dziewięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

c. W punkcie III., w ten sposób, że nakazuje pobrać: od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3 160,58 zł (trzy tysiące sto sześćdziesiąt złotych pięćdziesiąt osiem groszy), zaś od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3 521,42 zł (trzy tysiące pięćset dwadzieścia jeden złotych czterdzieści dwa grosze) tytułem uzupełnienia opłaty od pozwu w zakresie rozszerzonego powództwa,

2. oddala apelację w pozostałym zakresie,

3. zasądza od (...) W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 12 332,50 zł (dwanaście tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt *I ACa 1257/14*

## UZASADNIENIE

Powód (...) W. domagał się zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 287 312,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi: od kwoty 275 658,25 zł od dnia 19 lutego 2013 roku do dnia zapłaty; a od kwoty 11 654,25 zł od dnia 2 maja 2013 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania.

W dniu 25 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt I Nc 179/13) uwzględniający zgłoszone powództwo w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany (...) Spółka z o. o. w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Pismem z dnia 17 marca 2014 r. (...) W. rozszerzyło swoje żądanie i domagało się zapłaty kwoty 420 952,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 275 658,25 zł od dnia 19 lutego 2013 r. do dnia zapłaty; od kwoty 11 654,25 zł od dnia 2 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 133 640 zł od dnia 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. akt I C 845/13) Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) spółki z o. o. w W. (następcy (...) Spółki (...)) kwotę 420 952,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 275 658,25 zł od dnia 19 lutego 2013 r. do dnia zapłaty; od kwoty 11 654,25 zł od dnia 2 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 133 640 zł od dnia 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty; zasądził od spółki (...) na rzecz (...) W. kwotę 24 765,10 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, a także nakazał pobrać od spółki (...) na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 6 682 zł z tytułu uzupełnienia opłaty od pozwu od rozszerzonego powództwa. Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) jest (...) W.. Gruntem tym włada obecnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (a poprzednio jej poprzednik prawny - (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...)) - bez tytułu prawnego. Na nieruchomości tej prowadzona była działalność gospodarcza. W dniu 18 września 1990 r. (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) występowało o przekazanie obu tych działek geodezyjnych tj. o numerach (...) oraz (...) położonych przy ul. (...) w W. w użytkowanie wieczyste, na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t. jedn. Dz. U. z 1991 roku, Nr 30, poz. 127 ze zm.). Decyzją nr (...) z dnia 10 czerwca 2009 roku Prezydent (...) W. odmówił jednak stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) z siedzibą w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) oraz prawa własności budynku pawilonu handlowego znajdującego się na tym gruncie wobec braku wykazania przez zainteresowane Przedsiębiorstwo posiadania prawa zarządu. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, a w dalszej kolejności także skarga (...) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego została oddalona wyrokiem tego Sądu z dnia 3 grudnia 2010 r.

Od 2005 r. toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie postępowanie z powództwa (...) W. przeciwko (...) o wydanie powyższej nieruchomości (sygn. akt IV C 2849/05).

Sąd I instancji ustalił także, iż pomiędzy stronami niniejszego postępowania toczyły się negocjacje dotyczące uregulowania stanu władania nieruchomością m. in. doszło do sporządzenia projektu umowy dzierżawy tej nieruchomości. Ostatecznie jednak do zawarcia umowy dzierżawy nie doszło.

Wysokość rynkowa czynszu z tytułu najmu nieruchomości gruntowej stanowiącej własność (...) W., a zajmowanej obecnie przez spółkę (...) za okres od dnia 1 lutego 2003 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku wyniosła 376 000 zł,

zaś wysokość czynszu z tytułu najmu tej nieruchomości gruntowej od 1 lutego 2003 roku do 30 kwietnia 2013 roku określona według stawek określonych w Zarządzeniu Prezydenta (...) W. wyniosła 161 400 zł. Wobec tak ustalonej stawki pismem z dnia 12 lutego 2014 roku (...) W. wezwało (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w kwocie 420 952,50 zł.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał zgłoszone powództwo (w zmodyfikowanej formie) za zasadne i zasługujące na uwzględnienie. W pierwszej kolejności Sąd ten zważył, iż w sprawie bezsporne było zarówno to, iż (...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), jak i to, iż pozwany był i nadal pozostaje samoistnym posiadaczem tej nieruchomości gruntowej. W takiej sytuacji materialnoprawną podstawę zgłoszonego w tym postępowaniu roszczenia stanowi art. 225 Kodeksu cywilnego w związku z art. 224 § 2 tego Kodeksu. Stosownie do art. 225 zd. 1 k. c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciw niemu powództwa o wydanie rzeczy. Z kolei zgodnie z art. 224 § 2 k. c. samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest obowiązany w szczególności do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Tym samym w stosunku do osoby posiadającej rzecz bez tytułu prawnego skutecznego względem właściciela, może on realizować przysługujące mu roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. W dalszej kolejności Sąd I instancji zważył, iż właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k. c.) oraz przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 k. c.); bez różnicowania sytuacji obu grup posiadaczy, jak chodzi o przesłanki i zakres tego roszczenia. Zwrócono także uwagę, iż wbrew twierdzeniu prezentowanym przez pozwanego w toku niniejszego postępowania, przeciwko posiadaczowi w złej wierze właściciel może odrębnie dochodzić swego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, nie wytaczając nawet powództwa o wydanie rzeczy. Wskazując na pogląd zaprezentowany w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 maja 2011 r. (sygn. akt I ACa 212/11) Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z utrwalonym w doktrynie i judykaturze poglądem, przewidziane w art. 224 § 2 k. c. roszczenie o wynagrodzenie jest niezależne od woli właściciela, by rzecz odzyskać, wynika ono bowiem z samego faktu władania jego rzeczą przez osobę, która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego. Nie budzi wątpliwości, iż związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. Wskazując z kolei na pogląd zaprezentowany w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r. (sygn. akt III CZP 21/02), Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż roszczenia uzupełniające oraz roszczenia windykacyjne mogą być oddzielnie dochodzone - właściciel może żądać np. tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc wydania. Poza tym - inaczej niż roszczenie windykacyjne lub negatoryjne - mogą one być samodzielnym przedmiotem obrotu. Dokonując oceny wiary pozwanej spółki, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż w złej wierze pozostaje posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Jeżeli więc posiadacz uzyska informację o niezgodności posiadania ze stanem prawnym, to jest posiadaczem w złej wierze. Oznacza to, iż co najmniej od 18 września 1990 r. (data złożenia wniosku o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego) pozwany pozostaje w złej wierze, bowiem już wtedy wiedział, że nie jest on właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Te rozważania doprowadziły Sąd I instancji do poglądu, iż co do zasady powodowi należy się od pozwanego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości w okresie objętym zmodyfikowanym powództwem, tj. za okres od 1 lutego 2003 r. do dnia 28 lutego 2014 roku.

Dokonując oceny zgłoszonego roszczenia co do wysokości Sąd Okręgowy wskazał, iż aprobuje w pełni generalne założenie, że właściwą będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, przy czym chodzi tutaj zasadniczo chodzi o stosowanie średniej stawki rynkowej. O wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy decydować powinno zatem obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Odwołując się do dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych Sąd I instancji

wskazał, iż wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. z nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) wynosiła za okres od dnia 1 lutego 2003 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku 376 000 zł, zaś wysokość czynszu z tytułu najmu tej nieruchomości gruntowej od 1 lutego 2003 roku do 30 kwietnia 2013 roku określona według stawek określonych w Zarządzeniu Prezydenta (...) W. wynosiła 161 400 zł. Uznając przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego za miarodajny i obiektywnie przekonywujący dowód w sprawie, zważając, iż kwota wynikająca z ustaleń biegłego była wyższa niż dochodzone pozwem roszczenie, Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda kwotę 420 952,50 zł wynikającą z pisma modyfikującego powództwo z dnia 17 marca 2014 r. O odsetkach Sąd ten orzekł na podstawie art. 481 § 1 k. c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki od poszczególnych kwot wynikały z dat otrzymania przez pozwaną wezwań do zapłaty odszkodowania.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, a ponadto na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 6 682 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa.

Apelację od tego wyroku z dnia 8 maja 2014 r. wniósł pozwany (...) spółka z o. o. w W.. W swojej apelacji pozwana Spółka podniosła następujące zarzuty: 1) nierozpoznanie istoty sprawy poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz na rzecz powoda kwoty 420 952,50 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, podczas gdy powód modyfikując pismem procesowym z dnia 5 sierpnia 2013 roku oraz 17 marca 2014 roku powództwo żądał zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania za okres od 1 lutego 2003 r. do dnia 28 lutego 2014 r., w sytuacji gdy poza sporem jest okoliczność, że na mocy protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 30 czerwca 1976 r. poprzednikowi prawnemu pozwanego przekazano sporną nieruchomość, a decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego odmawiająca pozwanemu stwierdzenia nabycia wskazanej nieruchomości z mocy prawa, została wydana w dniu 22 marca 2010 roku oraz w sytuacji, gdy pozwany gotowy do zwrócenia nieruchomości zgłosił zarzut jej zatrzymania w związku z poniesionymi nakładami na budowę pawilonu, a powód nakładów tych nie rozliczył. Zgłoszony zarzut potwierdza dodatkowo fakt, iż Sąd postanowieniem z dnia 20 września 2013 roku dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania. W związku z modyfikacją powództwa Sąd pominął w całości argumentację pozwanego w zakresie przyczynienia się przez powoda do szkody polegającym na przewlekłym rozpatrywaniu sprawy o stwierdzenie nabycia użytkowania wieczystego oraz o opóźnieniu rozliczenia nakładów na nieruchomość poczynionych przez pozwanego; 2) naruszenie przepisów postępowania które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 328 § 2 k. p. c. poprzez: a) brak odniesienia się przez sąd pierwszej instancji do zarzutu pozwanego zgłoszonego w toku postępowania w zakresie przedawnienia roszczenia; b) brak odniesienia się przez sąd pierwszej instancji do zarzutu pozwanego zgłoszonego w toku postępowania w zakresie procesowego zarzutu zatrzymania nieruchomości, za którą powód domaga się opłat za bezumowne korzystanie; c) braku odniesienia się przez Sąd pierwszej instancji do zarzutu pozwanego zgłoszonego w toku postępowania w zakresie przyczynienia się przez powoda do powstania szkody; d) braku odniesienia się przez Sąd pierwszej instancji do dowodów zgłoszonych przez pozwanego w zakresie dołączenia akt postępowania sądowych i administracyjnych toczących się w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem sporu; 3) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wyroku, to jest w szczególności naruszenie przepisu art. 233 k. p. c. w związku z art. 231 k. p. c., przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, błąd w ustaleniach faktycznych, brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, nieuwzględnienie domniemania prawnego i faktycznego poprzez: a) nieuwzględnienie okoliczności, iż pozwanemu służy prawo zatrzymania nieruchomości; b) całkowite pominięcie działań powoda, który przez 19 lat nie rozpatrzył wniosku o przyznanie użytkowania wieczystego i konsekwentnie odmawiał rozliczenia poniesionych nakładów; c) przyjęcie, że poprzez złożenie wniosku w dniu 18 września 1990 roku o przyznanie użytkowania wieczystego pozwany był posiadaczem w złej wierze i w konsekwencji, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie należy się od innej daty niż data wytoczenia powództwa; d) nieuzasadnione pominięcie dowodu zgłoszonego przez pozwanego w zakresie dołączenia akt sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie IV Wydział Cywilny sygn. akt IV C

2849/05 na okoliczność zasadności roszczenia o zatrzymanie nieruchomości oraz wysokości wyceny dokonanej przez biegłego; e) nieuzasadnione pominięcie dowodu zgłoszonego przez pozwanego w zakresie dołączenia akt sprawy przed SKO sygnatura akt(...) i przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie sygnatura akt I SA/WA 1012/10 na okoliczność czasu rozpatrywania wniosku o ustanowienie użytkownika wieczystego (w szczególności czasu rozpatrywania sprawy przez organ pierwszej instancji jakim był powód) oraz na okoliczność, iż pozwany miał prawo oczekiwać że użytkowanie wieczyste zostanie ustanowione; f) nieuzasadnione pominięcie dowodu z zeznań świadka E. B., która wskazywała, że w świetle regulacji i stanowiska Prezydenta (...) W. w stosunku do podmiotów gospodarczych (...) W. dochodzi należności za bezumowne korzystanie maksymalnie za okres trzyletni; g) nieuzasadnione pominięcie dowodu z korespondencji prowadzonej pomiędzy stronami z dnia 16 stycznia 2012 roku, z której jednoznacznie wynika, że powód nie był zainteresowany rozliczeniem nakładów poniesionych przez pozwanego, h) błędne przyjęcie, że na wysokość stawki czynszu dzierżawnego nie mają wpływu sposób zagospodarowania gruntu oraz charakter podmiotów zawierających umowę; i) nieustalenie sposobu korzystania z nieruchomości przez pozwanego, który zaprzestał prowadzenia jakiegokolwiek działalności na nieruchomości deklarując jej zwrot niezwłocznie po odliczeniu nakładów; j) pominięcie pisma procesowego powoda z dnia 5 sierpnia 2013 roku oraz 17 marca 2014 roku w którym dokonał zmiany powództwa wskazując, że domaga się odszkodowania za bezumowne korzystanie, co potwierdza treść załączonego ostatecznie przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 12 lutego 2014 roku; k) pominięcie załączonych projektów umowy dzierżawy, z których jednoznacznie wynikało, że powód oczekuje zapłaty jednorazowego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości; l) uznanie, że opinia biegłego M. D. z dnia 16 grudnia 2013 roku dotyczyła wysokości wynagrodzenia z tytułu użytkowania nieruchomości, podczas gdy wszystkie ustalenia zawarte w opinii wskazywały, że jej celem jest określenie wysokości odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...); m) przyjęciu wysokości odszkodowania wg maksymalnych stawek rynkowych, przy pominięciu okoliczności że pozwany ponosi niesłusznie ciężary związane z jej utrzymaniem, a ponadto pozwany nie będąc pewny przyszłego stanu prawnego nieruchomości, nie mógł jej w pełni wykorzystać; 4) oczywiste naruszenie prawa materialnego: a) naruszenie art. 118 k. c. poprzez pominięcie okoliczności, iż świadczenie pozwanego ma charakter okresowy oraz związany z działalnością gospodarczą powoda, przez co przedawnia się po trzech latach; b) naruszenie przepisu art. 7 k. c. w związku z art. 6 k. c. przez błędną wykładnię i niezastosowanie bezwzględnie obowiązującego domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k. c. i niewłaściwe zastosowanie art. 6 k. c. przez odwrócenie ciężaru dowodu w zakresie dobrej wiary i obciążenie pozwanego mimo istniejącego domniemania prawnego w tym zakresie; c) jednocześnie z uwagi na niesprecyzowany charakter roszczenia z ostrożności procesowej apelujący podniósł zarzut naruszenia art. 224 § 1 i 2 w związku z art. 225 k. c. w związku z uprawnieniem powoda wynikającym z art. 461 k. c. poprzez orzeczenie obowiązku zapłaty wynagrodzenia za okres sprzed wytoczenia powództwa, jak również bez ustalenia w jaki sposób pozwany korzystał z rzeczy i czy w ogóle uzyskiwał jakiegokolwiek korzyści; d) alternatywnie apelujący podniósł zarzut naruszenia art. 362 k. c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie działań powoda polegających na dziewiętnastoletnim rozpatrywaniu wniosku pozwanego o ustanowienie użytkownika wieczystego oraz przeciąganiu procesu rozliczenia nakładów, pomimo że miały charakter bezsporny, a wycena biegłego rzeczoznawcy była znana stronie powodowej; e) naruszenia art. 461 k. c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie uprawnień pozwanego wynikających z realizacji prawa zatrzymania rzeczy.

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

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

Podnoszone w apelacji zarzuty jedynie w nieznacznym zakresie mogą być uznane za zasadne, co jednak prowadzić musi do zmiany zaskarżonego wyroku.

Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, iż apelujący zasadnie podnosi, iż sąd pierwszej instancji dokonał naruszenia prawa materialnego poprzez pominięcie okoliczności, iż świadczenie pozwanego ma charakter związany z działalnością gospodarczą powoda, a przez to przedawnia się z upływem trzyletniego okresu, zaś mając na

względnie, iż kwestia ta całkowicie uszła uwadze Sądu Okręgowego przy sporządzaniu uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, za zasadny uznać należy także zarzut naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy - art. 328 § 2 k. p. c. poprzez brak odniesienia się przez Sąd pierwszej instancji do zarzutu pozwanego zgłoszonego w toku postępowania w zakresie przedawnienia roszczenia. Zwrócić należy uwagę, iż w toku postępowania przed Sądem Okręgowym pozwany podnosił zarzut przedawnienia (w istocie już w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym), początkowo wskazując na okresowy charakter świadczenia będącego przedmiotem pozwu. Jakkolwiek dopiero w apelacji pozwany wskazał dodatkowe uzasadnienie podnoszonego zarzutu przedawnienia podnosząc, iż dochodzone roszczenie związane jest z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą, takie dodatkowe uzasadnienie podniesione w postępowaniu przed Sądem I instancji zarzutu przedawnienia dochodzonego w niniejszym postępowaniu roszczenia, uznać należy za dopuszczalne. Dokonując oceny tak uzasadnionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia, zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) sprawy gospodarki nieruchomościami należą do zadań własnych gminy. Zwrócić jednak należy uwagę, iż przy realizacji przez gminę zadań własnych wymienionych w art. 7 tej ustawy nie jest wykluczone zawieranie umów mających charakter czynności z zakresu obrotu gospodarczego. Tym samym roszczenia wynikające z tego rodzaju umów mieć będą charakter roszczeń związanych z prowadzoną przez gminę działalnością gospodarczą. Działalność gospodarcza gminy zachodzi wówczas, gdy gmina prowadzi określoną działalność w sposób zorganizowany, ciągły, w celu zarobkowym oraz zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki. Na tle tych rozważań uznać należy, iż działalność polegająca na zarobkowym (komercyjnym) zarządzaniu nieruchomościami poprzez wyspecjalizowane jednostki (jakim w realiach faktycznych sprawy niniejszej niewątpliwie jest Biuro (...)), choćby polegająca jedynie na oddawaniu tych nieruchomości w odpłatne posiadanie zależne (w szczególności na podstawie umów dzierżawy) ma charakter działalności gospodarczej. W takiej sytuacji co do zasady zwrócić należy uwagę, iż roszczenia związane z prowadzeniem takiego rodzaju działalności przedawniają się – zgodnie z art. 118 k. c. – z upływem terminu trzyletniego. Zwrócić należy także uwagę, iż dla 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 zarówno czynnością prawną, jak i czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej - lecz jego związek z działalnością gospodarczą. Podzielając ten pogląd wyrażony m. in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r. (sygn. akt IV CK 105/05) w realiach faktycznych sprawy niniejszej zwrócić należy uwagę, iż także roszczenie związane z bezumownym korzystaniem z rzeczy winno być zakwalifikowane jako roszczenie związane z prowadzoną przez powodową gminę działalnością gospodarczą. Tym samym Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego w podobnym stanie faktycznym pogląd, zgodnie z którym Roszczenie spółdzielni mieszkaniowej oparte na podstawie prawnej z art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k. c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., sygn. akt III CZP 21/02, orzeczenie opublikowane w zbiorze Orzecznictwo Sądu Najwyższego za rok 2002 nr 12, poz. 149).

Nie znajduje natomiast uzasadnienia prezentowany przez apelującego, zarówno w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, jak i w apelacji pogląd, zgodnie z którym roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy ma charakter roszczenia okresowego. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy ma charakter jednorazowy i obejmuje cały okres korzystania przez nieuprawnionego z cudzej rzeczy i tym samym nie dzieli się na świadczenia okresowe. Rozważania te prowadzą do wniosku, iż co do zasady do roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy cudzej, zastosowanie znajduje ogólny 10 letni termin przedawnienia. Jakkolwiek tego rodzaju sytuacja w sprawie niniejszej nie występuje, dla uzupełnienia wyводу zwrócić należy uwagę, na treść art. 229 § 1 k. c., w myśl którego roszczenie właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi w szczególności o wynagrodzenie przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Tym samym właściciel może dochodzić roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy co do zasady za okres 10 letni, przy czym w przypadku zwrotu rzeczy przez dotychczasowego posiadacza ze swoim roszczeniem powinien wystąpić w terminie rocznym od tej daty. Rozważania te mają jednak w realiach sprawy niniejszej marginalny charakter wobec uznania, iż dochodzone w sprawie

niniejszej roszczenie, jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, i tak ulega przedawnieniu z upływem trzyletniego terminu.

Pozostałe zarzuty podniesione w apelacji nie są w ocenie Sądu Apelacyjnego trafne. I tak w pierwszej kolejności za niezasadny uznać należy najdalej idący zarzut – zarzut nierozpoznanie istoty sprawy. Jak należy wnioskować z uzasadnienia tego zarzutu apelujący wskazuje, iż pomimo że powód swoje roszczenie określał jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy, Sąd I instancji przyznał na jego rzecz świadczenie, które określił jako wynagrodzenie, a zatem w sposób wskazany w art. 224 § 2 k. c. W tym zakresie zwrócić należy uwagę, iż zgłoszone w niniejszym postępowaniu roszczenie obejmowało żądanie zapłaty wskazanej w pozwie (i w pismach rozszerzających powództwo) kwoty w związku z posiadaniem bez tytułu prawnego przez pozwaną Spółkę opisanej nieruchomości, która stanowiła własność powoda. W tak zakreślonych ramach faktycznych powództwa Sąd I instancji uprawniony był do poszukiwania normy prawa materialnego, która regulowałaby wzajemne prawa i obowiązki stron tak wskazanego stosunku prawnego. Za w pełni uprawnione uznać należy zatem ocenę zgłoszonego żądania na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k. c.

O ile za zasadny uznać należy zarzut naruszenia art. 328 § 2 k. p. c. poprzez brak odniesienia się przez Sąd I instancji do zarzutu pozwanego zgłoszonego w toku postępowania w zakresie procesowego zarzutu zatrzymania nieruchomości, za którą powód domaga się opłat za bezumowne korzystanie – istotnie bowiem przynajmniej w piśmie z dnia 8 kwietnia 2014 r. pozwany w sposób kategoriyczny zarzut ten sformułował, o tyle jednak kwestia związana z wykonywaniem przez pozwanego prawa zatrzymania pozostaje bez wpływu na treść rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. I tak zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 461 § 1 k. c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzeczy wyrządzonej (prawo zatrzymania). Nie może ulegać jednak wątpliwości, iż prawo zatrzymania może być realizowane wyłącznie w celu zabezpieczenia wierzytelności. Korzystający z prawa zatrzymania nie może wykorzystywać tego prawa w innym celu, w szczególności nie jest uprawniony z tej przyczyny do nieodpłatnego korzystania z zatrzymanej rzeczy. Tym samym korzystanie z takiego prawa nie może niwelować roszczenia właściciela rzeczy o wynagrodzenie z tytułu jej posiadania bez tytułu prawnego. W takiej sytuacji już tylko na marginesie zwrócić należy uwagę, iż skuteczne podniesienie zarzutu wykonywania prawa zatrzymania wymaga udowodnienia, iż wykonującemu służą roszczenia o zwrot nakładów (a nie jak zdaje się to upatrywać apelujący, iż wykonujący poniósł nakłady). W realiach faktycznych sprawy niniejszej kwestia ta jest o tyle wątpliwa, iż zgodnie z art. 226 § 2 k. c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych, i to tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Jakkolwiek pozwany kwestii tej w sposób kategoriyczny w toku postępowania nie wyjaśnił, wnioskować należy, iż chodzi tu o zwrot nakładów w postaci wybudowanego na nieruchomości przez poprzednika prawnego pozwanego pawilonu, w którym prowadzona była przez poprzedników pozwanej spółki działalność handlowa. Tego rodzaju nakład w zasadzie nie jest nakładem koniecznym. Kwestia ta jednak jak już wskazano ma jedynie marginalny charakter.

Wobec uwzględnienia przez Sąd Apelacyjny zarzutu naruszenia art. 118 k. c. i ostateczne uznanie, iż zgłoszone w niniejszym postępowaniu roszczenie przedawnia się z upływem trzyletniego terminu, za niezasadną uznać należy kolejną grupę zarzutów związanych z dziewiętnastoletnim prowadzeniem postępowania administracyjnego przez Prezydenta (...) W., którego przedmiotem był wniosek (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) o stwierdzenie nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego. W istocie obecnie zarzuty tego rodzaju pozostają bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, skoro roszczenia starsze niż trzy lata od daty wytoczenia powództwa (a zatem sprzed 10 czerwca 2010 r.) muszą być uznane za przedawnione. W tym zakresie zwrócić należy uwagę, iż w toku wskazywanego przez apelującego postępowania administracyjnego pierwsza, niekorzystna dla niego, decyzja administracyjna wydana została równo rok wcześniej – w dniu 10 czerwca 2009 r. Zwrócić należy uwagę, iż decyzja ta nie została zmieniona w toku instancji.

Za niezasadny uznać także należy podniesiony przez pozwanego zarzut naruszenia art. 7 w zw. z art. 6 k. c. Jakkolwiek rację ma apelujący, iż prawodawca wprowadził w art. 7 k. c. domniemanie dobrej wiary, domniemanie to – zgodnie z art. 234 k. p. c. – mogło być jednak obalone. W toku niniejszego postępowania powód zaoferował materiał dowodowy

(m. in. akty administracyjne), które wskazywały na brak dobrej wiary po stronie pozwanego. W istocie w toku postępowania przed Sądem Okręgowym pozwany nie kwestionował tego materiału dowodowego i nie wdał się w tym zakresie w spór (wskazując w istocie na trzy kategorie zarzutów – przedawnienie roszczenia, wykonywanie prawa zatrzymania, przyczynienie się powoda do szkody). W takiej sytuacji przyjąć należało, iż wynikające z art. 7 k. c. domniemanie dobrej wiary zostało obalone. Stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym złożenie wniosku o ustanowienie użytkownika wieczystego wiązać należy z brakiem dobrej wiary winno być uznane za usprawiedliwione. Niewątpliwie także wykazanie przez powoda, iż w dniu 10 czerwca 2009 r. oddalono wniosek poprzednika prawnego pozwanego o ustanowienie takiego użytkownika wieczystego, tym bardziej prowadzić musi do wniosku o braku dobrej wiary po stronie pozwanej spółki.

Uwzględniając zarzut naruszenia art. 118 k. c. i uznając, iż zarzut przedawnienia roszczenia z upływem okresu trzyletniego, został podniesiony w sposób skutecznie należało uwzględnić zawarty w apelacji wniosek o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia. I tak zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k. c. bieg przedawnienia przerywa się w szczególności przez każdą czynność podjętą przed sądem bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia. Za taką czynność uznać należy wystąpienie z powództwem w sprawie niniejszej, co miało miejsce w dniu 10 czerwca 2013 r. (data nadania pozwu w placówce operatora publicznego, a zatem w sposób skuteczny wobec treści art. 165 k. p. c. – karta 46 akt sądowych). Tym samym dochodzone roszczenia sprzed trzyletniego okresu, a zatem sprzed 10 czerwca 2010 r. winny być uznane za przedawnione, a pozwany podnosząc w tym zakresie zarzut przedawnienia skutecznie uchylił się od spełnienia w tym zakresie świadczenia. Uznając za prawidłowe zaprezentowane przez Sąd Okręgowy stanowisko, zgodnie z którym wynagrodzenie z tytułu korzystania z rzeczy powinno odpowiadać możliwym dochodom z rzeczy w przypadku oddania jej odpłatnie w używanie na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub podobnej, za uzasadnione uznać należy obliczenie należnego powodowi wynagrodzenia w oparciu o ustalenia poczynione na podstawie przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego. Tym samym powodowi należy się wynagrodzenie obejmujące okres od 10 czerwca 2010 r. do dnia 28 lutego 2014 r. (zgodnie z żądaniem sprecyzowanym w piśmie z dnia 17 marca 2014 r. – karta 158 akt sądowych). Tym samym powodowi należy się wynagrodzenie za 20 (z 30) dni w czerwcu 2010 r. oraz za 44 dalszych miesięcy od lipca 2010 r. do lutego 2014 r. łącznie. Zgodnie z poczynionymi ustaleniami faktycznymi stawka czynszu możliwego do uzyskania wynosiła w tym okresie 4 460 zł, a zatem należne powodowi wynagrodzenie wynosić będzie iloczyn 44  $\frac{2}{3}$  i 4 460 zł, co łącznie stanowi 199 213,33 zł. Konsekwencją obniżenia kwoty zasądzonej na rzecz powoda przez Sąd Okręgowy o 221 739,15 zł było oddalenie powództwa także i w tej części. W takiej sytuacji modyfikacji wymagał także punkt I. 1) zaskarżonego wyroku w zakresie wysokości kwoty, od której obliczono należne powodowi odsetki. Także ta kwota powinna zostać obniżona o 221 739,15 zł, a zatem do kwoty 53 919,08 zł.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku w powyższym zakresie była także jego zmiana w zakresie kosztów postępowania. Mając na uwadze treść art. 100 k. p. c. koszty te należało stosunkowo rozdzielić, uznając, iż powód wygrał sprawę w 47,3% (iloraz kwoty zasądzonej tj, 199 213,33 zł do kwoty dochodzonej, czyli 420 952,50 zł), a tym samym przegrał w 52,7%. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się kwota 14 266 zł opłaty od pozwu, kwota 3 219 zł poniesionych kosztów biegłego oraz kwota 7 200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedna. Dz. U. z 2013 r., poz. 461) – łącznie 24 785 zł, z czego 47,3% to 11 723,30 zł. Z kolei koszty poniesione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym przez pozwanego to kwota 7 200 zł jako kosztów zastępstwa procesowego ustalonych w oparciu o § 6 pkt 7 powyższego rozporządzenia, 52,7% z tej kwoty to 3 794,40 zł. Różnica tych dwóch powyższych należności (11 723,30 zł oraz 3 794,40 zł) wynosi 7 928,90 zł na rzecz powoda. Stosując powyższą zasadę obniżono także kwotę, której pobranie nakazano od pozwanego w punkcie III. zaskarżonego wyroku do kwoty 3 160,58 zł (47,3% z kwoty 6 682 zł), nakazując pobrać pozostałą część – czyli 3 521,42 zł (52,7% z kwoty 6 682 zł) od powoda (...) W..

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny w wyżej wskazanej części uwzględniając apelację zmienił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy – zgodnie z art. 386 § 1 k. p. c. W pozostałym zakresie apelacja pozwanego została oddalona jako bezzasadna, stosownie do art. 385 k. p. c.



O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do art. 100 w zw. z art. 391 § 1 k. p. c. stosunkowo koszty te rozdzielać przy przyjęciu, iż przy wskazywanej wartości przedmiotu zaskarżenia na kwotę 420 952,50 zł pozwany (apelujący) wygrał w 52,7%, zaś powód w 47,3%. Na koszty postępowania apelacyjnego poniesione przez apelującego złożyły się koszty opłaty od apelacji w wysokości 21 048 zł oraz koszty pełnomocnika nowoustanowionego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 7 200 zł ustalone zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 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. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) – łącznie zatem 28 248 zł, zaś 52,7% z tej kwoty to 14 886,70 zł. Na koszty poniesione przez powodowe (...) W. w postępowaniu apelacyjnym złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5 400 zł ustalone zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie... Iloczyn kwoty 5 400 zł oraz 47,3% wynosi 2 554,20 zł. Różnica pomiędzy kosztami należnymi pozwanemu (14 886,70 zł) a kosztami należnymi powodowi (2 554,20 zł) w zakresie postępowania apelacyjnego wyniosła zatem 12 332,50 zł na rzecz pozwanego. Tak też rozstrzygnięto w punkcie 3) wyroku.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.