

Sygn. akt VI ACa 1637/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędzia SA Agata Zając (spr.)

Sędzia SA Teresa Mróz

Protokolant sekr. sąd. Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w W. o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 lipca 2012 r. sygn. akt XXV C 455/10

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

„1. zasądza od (...) Spółdzielni (...) w W. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 417 892 (czteryście siedemnaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dwa) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. ustala, że koszty postępowania zostają stosunkowo rozdzielone przy przyjęciu, że powód wygrał w 25%, a pozwana w 75%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie.”;

II. w pozostałym zakresie oddala apelację;

III. ustala, że koszty postępowania apelacyjnego zostają stosunkowo rozdzielone przy przyjęciu, że powód wygrał w 25%, a pozwana w 75%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie.

Sygn. akt VI ACa 1637/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z 15 stycznia 2010 r. m.(...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanej (...) Spółdzielni (...) w W. kwoty 1 624 180 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o pow. 7012 m<sup>2</sup> przy ul. (...) w W. w okresie od 1 grudnia 2005 r. do 30 listopada 2008 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7 200 zł.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Decyzją z dnia 26 kwietnia 1961 r. nr (...) grunt o powierzchni 6000 m<sup>(2)</sup> położony w W. w rejonie ulic (...) przekazany został nieodpłatnie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W..

Pismem z dnia 12 grudnia 1968 r. przedsiębiorstwo zostało powiadomione, że jako użytkownik terenu obowiązane jest do uiszczania opłaty rocznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Decyzją z dnia 9 kwietnia 1964 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej – W. pozwoliło na budowę budynku administracyjno-gospodarczego i zagospodarowanie targowiska przy ul. (...), zaś kolejną decyzją z 20 września 1969 r. zezwolono na wykonanie robót związanych z zagospodarowaniem targowiska.

Zarządzeniem nr (...) z 10 czerwca 1975 r. Prezydent m.(...) W. utworzył (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) w W., poprzez połączenie Centrali (...) w W. i zgrupowanych w nim przedsiębiorstw, w tym Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W..

Zarządzeniem nr (...) z dnia 8 czerwca 1976 r. Minister Handlu Wewnętrznego zniósł z dniem 1 lipca 1976 r. (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) w W. i przekazał jego majątek na rzecz (...), przejęty ten sposób bazar przy ul. (...) został przekazany do oddziału W. i został faktycznie objęty przez (...) w 1979 r.

Uchwałą z 15 grudnia 1982 r. nadzwyczajne zgromadzenie przedstawicieli (...) Spółdzielni (...) dokonało podziału tej spółdzielni na 14 samodzielnych spółdzielni, w tym (...) Spółdzielnię (...), która nadal prowadziła bazar przy ul. (...).

W związku z inwestycją prowadzoną przez (...) w dniu 5 marca 1979 r. wydana została decyzja nr (...) o wygaśnięciu prawa użytkowania przez (...) części terenu.

Pozwana zakupiła i posadowiła na nieruchomości przy ul. (...) w W. nowe kioski, modernizowała i konserwowała instalację elektryczną oraz wymieniła ogrodzenie.

Pismem z dnia 30 kwietnia 1990 r. Burmistrz Gminy-D.-W. zezwolił pozwanej na prowadzenie targowiska na terenie zlokalizowanym przy ul. (...), zaś w dniu 28 stycznia 1993 r. między pozwaną a Gminą została zawarta umowa zezwalająca na prowadzenie targowiska, aneksem nr (...) ustalono, że umowa zawarta jest na czas nieokreślony.

Pozwana od 1992 r. składała w terminie ustawowym wnioski o ustanowienie użytkowania wieczystego terenu. Powód odmówił pozwanej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego kwestionując fakt użytkowania nieruchomości w sposób określony rozporządzeniem wykonawczym z 10 lutego 1998 r.

Na mocy decyzji nr (...) z 25 kwietnia 1997 r. Urzędu dzielnicy W. pozwana uzyskała pozwolenie na użytkowanie kiosków wybudowanych bez wymaganego zezwolenia na przedmiotowej nieruchomości do 31 grudnia 1997 r.

W dniu 6 marca 1998 r. Prezydent m.(...) W. wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. (...) przez (...) W. w postaci budowy hali targowej, zaznaczając, że decyzja ta nie rodzi praw do terenu, a wnioskodawcy, który nie uzyskał tych praw, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z tą decyzją.

W księdze wieczystej nr (...) urządzonej dla przedmiotowego terenu, zamkniętej w 2000 r. wobec założenia nowej księgi, od 1990 r. jako władający gruntem było ujawnione Przedsiębiorstwo Państwowe (...), w uwagach wskazano, że na nieruchomości prowadzonej jest targowisko (...), zaś w dziale II księgi wieczystej wpisana była Gmina (...).

Prezes zarządu pozwanej Spółdzielni złożył oświadczenie z 16 maja 2001 r., z którego wynika, że teren targowiska przy ul. (...) został przejęty w 1979 r. od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) wraz z istniejącą infrastrukturą przez (...) Oddział W., którego następcą prawnym jest Spółdzielnia, a przejęty wraz z gruntem budynek administracyjno-socjalny został zmodernizowany i wyremontowany przez Spółdzielnię, także obiekty przenośne na gruncie zostały wzniesione ze środków własnych Spółdzielni. Powyższe okoliczności prezes zarządu Spółdzielni potwierdził w oświadczeniu z 18 grudnia 2006 r.

Pozwana płaciła podatek od nieruchomości i pobierała od podmiotów dokonujących sprzedaży na targowisku należności cywilnoprawne z tego tytułu, a także przez 4 lata po 2000 r., na podstawie umów zawieranych z powodem, pobierała od wskazanych podmiotów należności publicznoprawne (opłatę targową) na rzecz powódki.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że z dokumentów w postaci decyzji z 5 marca 1979 r. o wygaśnięciu co do części bazaru K. prawa użytkownika przez (...) i protokołu przekazania terenu pod budowę budynku dla PAN wynika, iż skoro wygaszono prawo użytkownika do części terenu, zaś organ wydający tę decyzję miał wiedzę o istnieniu decyzji o ustanowieniu użytkownika całego bazaru, co wynika z wprost z decyzji i jej uzasadnienia, to istniało użytkowanie całego gruntu bazaru. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana nieprzerwanie od 1979 r. jest użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości, przez cały czas prowadząc tam targowisko, była przez władze uznawana jako użytkownik i jako użytkownik występowała z projektami inwestycyjnymi na tej nieruchomości, nie mogło być zatem mowy o nieistnieniu prawa użytkownika co do gruntu bazaru na podstawie ważnej decyzji administracyjnej. Wskazując na przepisy obowiązującej w dacie ustanowienia użytkownika na rzecz (...) ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce gruntami w miastach i osiedlach oraz aktów wykonawczych do tej ustawy Sąd Okręgowy uznał, że w tym czasie nie mogło mieć miejsca przekazanie terenu państwowego na innej podstawie niż decyzja o użytkowaniu, bez takiej decyzji (...) mogła posiadać targowiska ani nim zarządzać.

W ocenie Sądu Okręgowego zasadne były żądania pozwanej dotyczące ustanowienia na jej rzecz prawa użytkownika wieczystego i powód mógł te żądania zrealizować co najmniej od maja 2003 r., tj. od dnia urzędzenia dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej. Sąd Okręgowy uznał, iż odmawiając dobrowolnego wykonania słusznych żądań pozwanej, mimo wcześniej składanych obietnic ustanowienia prawa użytkownika wieczystego powód zmierzał do zniechęcenia pozwanej do składania pozwu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkownika wieczystego oraz uzyskania od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu, zaś takie działanie zdaniem Sądu nie może podlegać ochronie prawnej, wobec czego żądanie powoda jest także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co uzasadnia oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożyło m.(...) W., zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędna wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj.:

- art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 7 k.c. przez przyjęcie, że pozwana jest posiadaczem zależnym nieruchomości w dobrej wierze;

- art. 245 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 252 k.c. przez przyjęcie, że ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkownika mogło powstać na podstawie Zarządzenia Ministra Handlu Wewnętrznego;

- §§ 6 i 7 rozporządzenia Rady Ministrów z 31 maja 1962 r. w sprawie przekazania terenów w miastach i osiedlach i w konsekwencji uznanie, że doszło do wydania decyzji w przedmiocie ustanowienia użytkownika nieruchomości;

- art. 5 k.c. przez przyjęcie, że dochodzenie przez właściciela w stosunku do posiadacza nieruchomości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

2. naruszenia przepisów postępowania, mających wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie istoty sprawy okoliczności oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez wysnucie błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że pozwana jest użytkownikiem nieruchomości objętej przedmiotem postępowania na podstawie decyzji administracyjnej oraz niewyjaśnienie, czy pozwana uiszczała należności cywilnoprawne z tytułu korzystania z nieruchomości będącej własnością powoda ;

- art. 228 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 210 § 2 k.p.c., art. 235 i 236 k.p.c. poprzez uczynienie istotnych ustaleń faktycznych dla rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o materiał dowodowy oraz ustalenia zawarte w nieprawomocnym wyroku Sądu Okręgowego w sprawie XXV C 85/09 i w oparciu o dowody, które nie zostały w formalny sposób dopuszczone na rozprawie;

- art. 228 k.p.c. i art. 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego w przedmiocie dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości oraz oddalenie wniosku o dopuszczenie nowej opinii w zakresie wyceny nieruchomości.

Wskazując na powyższe powód wniósł o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania sądowego za obie instancje oraz kosztach zastępstwa procesowego za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powoda w znacznej mierze zasługuje na uwzględnienie.

Trafne są przede wszystkim zarzuty zmierzające do podważenia zasadności stanowiska Sądu I instancji w zakresie uznania, iż na rzecz pozwanej zostało ustanowione prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, nie dają podstaw do takiego stwierdzenia.

Przede wszystkim w sprawie niniejszej bezsporny jest fakt, iż powodowi przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości.

Pozwaną, podnoszącą, że przysługuje jej tytuł prawny do władania nieruchomością, zgodnie z art. 6 k.c. obciążał obowiązkiem wykazania, że taki tytuł w postaci prawa użytkowania rzeczywiście istnieje.

Zasadniczym argumentem zarówno pozwanej jak i Sądu Okręgowego przywoływanym dla uzasadnienia stanowiska o istnieniu prawa użytkowania gruntu jest wydanie decyzji z dnia 5 marca 1979 r. o wygaśnięciu prawa użytkowania które miało przysługiwać poprzedniczce prawnej pozwanej do terenu położonego w rejonie ulic (...) w odniesieniu do placu przeznaczonego pod inwestycję dla (...).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do przyjęcia domniemania, iż fakt wydania powyższej decyzji potwierdza wcześniejsze ustanowienie prawa użytkowania na rzecz poprzedniczki prawnej pozwanej.

Przede wszystkim bowiem – wbrew stanowisku Sądu Okręgowego – z treści ani uzasadnienia decyzji z 1979 r. nie wynika fakt ustanowienia prawa użytkowania na rzecz (...), nie została bowiem przywołana żadna konkretna decyzja ustanawiająca takie prawo – nie wskazano ani organu który miałby decyzje tę wydać, ani daty jej wydania czy sygnatury.

Istnienia takiej decyzji czy też powstania prawa użytkowania nie można wywodzić też z wydanej przez Radę Ministrów w dniu 21 maja 1976 r. uchwały nr (...) w sprawie zmian w organizacji handlu wewnętrznego, na podstawie której

zostało zlikwidowane Przedsiębiorstwo Państwowe (...), ani faktu przekazania temu Przedsiębiorstwu w 1961 r. przedmiotowego gruntu jako użytkownikowi.

Przede wszystkim użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, ściśle związanym z osobą użytkownika i, zgodnie z art. 254 k.c., niezbywalnym, co nie uchybia możliwości jego nabycia w drodze sukcesji uniwersalnej w wyniku podmiotowych przekształceń organizacyjnych osób prawnych. Nawet gdyby doszło do ustanowienia prawa użytkowania na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...), to prawo to wygasłoby chwilą zlikwidowania tego przedsiębiorstwa. Sama uchwała Rady Ministrów nr (...), nie będąc aktem prawnym powszechnie obowiązującym, nie mogła stanowić "źródła kreującego powstanie prawa użytkowania", nie mogła regulować i nie regulowała problematyki przekazywania terenów między jednostkami państwowymi a spółdzielczymi w sposób odmienny od zasad i trybu określonego w przepisach ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, a więc – zgodnie z art. 10 tej ustawy - bez decyzji właściwego do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej organu prezydium rady narodowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2008 r. V CSK 540/07, LEX 515718).

Tym samym ustanowienie użytkowania na rzecz poprzednika prawnego pozwanej wymagało wydania decyzji administracyjnej zgodnie z art. 10 powyższej ustawy i bez takiej decyzji prawo to nie mogło powstać (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 listopada 1999 r., U 6/99, OTK 1999, nr 7, poz. 159).

W ocenie Sądu Apelacyjnego także fakt wydania decyzji przekazującej Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) przedmiotowego gruntu jako użytkownikowi terenu z zezwoleniem na budowę budynku administracyjno-gospodarczego i zagospodarowanie targowiska nie daje podstaw do uznania, iż zostało na rzecz tego przedsiębiorstwa ustanowione prawo użytkowania jako ograniczone prawo rzeczowe.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przytoczonego wyżej wyroku z dnia 16 kwietnia 2008 r. V CSK 540/07 (LEX 515718) używany w różnych dokumentach zwrot "zarząd i użytkowanie" nie oznaczał ustanowienia dla przedsiębiorstwa państwowego prawa rzeczowego jakim jest użytkowanie, skoro w utrwalonych poglądach doktryny i judykatury uprawnienia przedsiębiorstwa państwowego w stosunku do mienia państwowego, zwane "zarządem i użytkowaniem" lub "zarządem operatywnym", nie stanowiły ograniczonego prawa rzeczowego. Swoisty charakter "zarządu i użytkowania" ustanowionego na rzecz jednostki państwowej polegał na tym, że dawał on (tj. zarząd) jednostce państwowej prawo wykonywania własności państwowej w imieniu własnym, a więc na zewnątrz w stosunkach z osobami trzecimi. Sąd Najwyższy w okresie poprzedzającym zmianę ustroju dokonaną w 1989 r. w swych judykatach podkreślał, że z konstytucyjnej zasady niepodzielności socjalistycznej własności ogólnonarodowej, przysługującej wyłącznie Państwu wynika, że użytkowanie przez jednostki państwowe terenów państwowych nie ma charakteru ograniczonego prawa rzeczowego (por. postanowienie SN z dnia 14 czerwca 1963 r., I CR 336/63, OSNCP 1964, poz. 223; uchwała SN z dnia 10 stycznia 1968 r., III CZP 93/67, OSNCP 1969, nr 2, poz. 21).

Żadne dowody przedstawione przez pozwaną nie potwierdzają więc, aby przysługiwało jej skuteczne względem właściciela prawo do władania przedmiotową nieruchomością.

Tym samym pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu władała przedmiotową nieruchomością jak posiadacz zależny, przy czym niewątpliwie była posiadaczem w złej wierze. W ocenie Sądu Apelacyjnego zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Tą chwilą był w ocenie Sądu Apelacyjnego najpóźniej moment, w którym powód odmówił pozwanej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego kwestionując fakt użytkowania nieruchomości w sposób określony rozporządzeniem wykonawczym z 10 lutego 1998 r.

Tym samym powodowi przysługuje, na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego.

Sąd Apelacyjny nie podziela też stanowiska Sądu Okręgowego, iż domaganie się przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okolicznościach niniejszej sprawy stanowi nadużycie prawa uzasadniające całkowite oddalenie powództwa.

Powódka swoje roszczenie wywodzi z prawa własności, przy czym w doktrynie prawa cywilnego oraz w judykaturze Sądu Najwyższego dominuje pogląd, iż nie ma podstaw do czynienia jakichkolwiek wyłączeń w zakresie stosowania art. 5 k.c. Jednak stosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do utraty prawa podmiotowego.

Za częściowo zasadny Sąd Apelacyjny uznał podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Co do zasady roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego i podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c., co oznacza, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem lat 10 lub 3, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r. II CSK 139/05, LEX nr 201025). Wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz rzecz posiadał. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nieoparte na tytule nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania, okresowy charakter takiego świadczenia nie wynika bowiem z ustawy ani z umowy. Właściciel może więc dochodzić roszczeń o "zaległe" wynagrodzenie z uwzględnieniem ogólnych terminów przedawnienia wynikających z art. 118 k.c.

Dla oceny zasadności podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia istotne znaczenia ma więc ocena, czy roszczenie powódki jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. 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 czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej - lecz jego związek z działalnością gospodarczą.

Mając na względzie fakt, że przedmiotowa nieruchomość wykorzystywana jest jako targowisko to należy uznać, że roszczenie gminy o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z takiej nieruchomości jest związane z prowadzoną przez gminę działalnością gospodarczą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2000 r. III CZ 112/00).

Powód jako właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za okres korzystania z nieruchomości nie przekraczający 3 lat przed wytoczeniem powództwa, gdyż dopiero ta czynność spowodowała przerwę biegu przedawnienia. Ponieważ pozew został wniesiony w dniu 13 stycznia 2010 r., przedawnienie obejmuje okres korzystania przed dniem 13 stycznia 2007 r., a tym samym żądanie powoda może być uwzględnione tylko za okres od dnia 13 stycznia 2007 r. do dnia 30 listopada 2008 r.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odpowiada pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r. IV CK 105/05).

Właściwym wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy pozostaje kwota jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie oparte było na prawie, obejmując zatem to wszystko co uzyskałby właściciel gdyby ją wynajął, wdzierżawił, lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z zastosowaniem cen obowiązujących w okresie za który wynagrodzenie jest dochodzone.

Z uwagi na powyższe za zasadne Sąd Apelacyjny uznał zarzuty powoda dotyczące sporządzonej na zlecenie Sądu Okręgowego opinii biegłego W. B. (k. 275), który obliczył należne powodowi wynagrodzenie wg. stawek czynszu z tytułu dzierżawy określonych w zarządzeniu Prezydenta m.(...) W. z 30 marca 2006 r.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego zlecając biegłemu wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu w okresie od 1 grudnia 2005 r. do 13 stycznia 2007 r. i od 13 stycznia 2007 r. do 30 listopada 2008 r. według stawek czynszu dzierżawnego stosowanych przez m.(...) W. dla nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania i z uwzględnieniem poczynionych przez pozwaną naniesień. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie niniejszej stawek wolnorynkowych uznając, iż rzeczywiste kwoty jakie powód mógłby uzyskać w wypadku wydzierżawienia przedmiotowej nieruchomości odpowiadają stawkom określonym kolejnymi zarządzeniami Prezydenta m.(...) W..

Biegły w swojej opinii uwzględnił stawki wynikające z załączników do zarządzeń Prezydenta m.(...) W. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do 3 lat nieruchomości m.(...) W. i Skarbu Państwa, przyjmując stawki dotyczące targowisk, z uwzględnieniem wskazanej w przepisach waloryzacji ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w kwotach (netto) za okres 1.12.2005 – 13.01.2007 - 417 330 zł i za okres 14.01. 2007 – 30.11.2008 - 835 784 zł.

Sąd Apelacyjny uznał jednak, iż żądanie powoda obejmujące zasądzenie pełnej kwoty obliczonego przez biegłego wynagrodzenia z uwzględnieniem stawki podatku VAT nie zasługuje na ochronę w świetle art. 5 k.c.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 lipca 2012 r. I CSK 641/11 (LEX nr 1218577) stosowanie art. 5 k.c. w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest wyłączone; żądanie zapłaty wynagrodzenia w oznaczonej kwocie może być bowiem oceniane w płaszczyźnie nadużycia przez właściciela przysługującego mu prawa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego fakt, że powód przez wiele lat nie kwestionował faktu korzystania przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości i żądał zapłaty wynagrodzenia, przerzucając jednocześnie w całości na pozwaną obciążenia związane z zarządzaniem nieruchomością, w tym ponoszenie nakładów zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie umożliwiającym jej wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem uzasadnia uznanie, że żądanie przez powoda zapłaty pełnej kwoty należnego wynagrodzenia za okres nie objęty przedawnieniem stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny jedynie częściowo żądanie powoda uwzględnił, zasądzając kwotę odpowiadającą połowie należnego wynagrodzenia netto, uznając, iż taka kwota jest adekwatna do zakresu korzystania z nieruchomości przez pozwaną, która w całości ponosi ciężary związane z utrzymaniem terenu w stanie umożliwiającym prowadzenie targowiska, uzyskując jednak także korzyści z tytułu pobieranych od osób handlujących opłat, jak też do stopnia zainteresowania stanem nieruchomości przez powoda, nie podejmującego żadnych działań w celu unormowania zasad korzystania przez pozwaną z przedmiotowej działki.

Odsetki zostały zasądzone zgodnie z żądaniem pozwu, gdyż wierzytelność wobec wezwania do zapłaty z dnia 30 listopada 2008 r. doręczonego pozwanej w dniu 15 grudnia 2008 r. (k. 105) stała się wymagalna z dniem 31 grudnia 2008 r. zgodnie z art. 455 k.c.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny częściowo zmienił zaskarżony wyrok, zaś w pozostałym zakresie apelację powoda, jako bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., uznając iż pozwana wygrała w 75% i zgodnie z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.