

Sygn. akt VI ACa 600/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VI Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Jolanta Pyżlak (spr.)

Sędziowie: SA Jan Szachułowicz

SA Ksenia Sobolewska – Filcek

Protokolant: Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. oraz Miasta (...)W.

przeciwko S. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 listopada 2014r. sygn. akt IV C 853/08

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

a) w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, iż oddala powództwo Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. o zapłatę kwoty 155292,34 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 34/100) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty;

b) w punkcie drugim w ten sposób, iż oddala powództwo miasta (...) W. w całości;

c) w punkcie trzecim w ten sposób, iż ustala, że w sporze między (...) W. z pozwanym powód ponosi 100% kosztów, zaś w sporze między Skarbem Państwa - Prezydentem (...) W. a pozwanym - pozwany ponosi 65% kosztów, a powód 35 % kosztów; szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu;

II. oddala apelację pozwanego w pozostałej części;

III. zasądza od (...) W. na rzecz pozwanego kwotę 2664 zł (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt cztery złote) powiększoną o należny podatek VAT tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oraz 333 zł (trzysta trzydzieści trzy złote) tytułem zwrotu części kosztów sądowych w tym postępowaniu;

IV. przyznaje radcy prawnemu K. J. wynagrodzenie w kwocie (...) (cztery tysiące pięćset trzydzieści sześć) zł powiększone o należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym i poleca wypłacenie powyższej kwoty z sum Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w W.,

V. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w W.kwotę 12 600 zł (dwanaście tysięcy sześćset złotych) tytułem części opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwany był zwolniony;

VI. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w W.kwotę 4826,62 zł (cztery tysiące osiemset dwadzieścia sześć 62/100) - tytułem zwrotu wydatków w postępowaniu apelacyjnym;

VII. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego między Skarbem Państwa – Prezydentem (...) W. a pozwanym.

Sygn. akt VI ACa 600/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 lipca 2008 roku Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wniósł o zasądzenie od S. W. (1) kwoty 441.074,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...) stanowiącej działki ew. nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 1828 m⁽²⁾. Drugi z powodów, Miasto (...) W., wniosło o zasądzenie od S. W. (1) kwoty 258.660,66 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1072 m⁽²⁾.

Pozwany S. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut przedawnienia i zgłosił zarzut potrącenia z tytułu nakładów kwoty 238.036,00 zł. Wyrokiem z dnia 12 listopada 2014r. w sprawie o sygn.. akt IV C 853/08 Sąd Okręgowy w Warszawie (1) zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. kwotę 441,074,34 zł z ustawowymi odsetkami od 26 grudnia 2007 roku do dnia zapłaty, (2) zasądził od pozwanego na rzecz (...) W. kwotę 258,660,66 zł z ustawowymi odsetkami od 26 grudnia 2007 roku do dnia zapłaty, (3) kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego pozostawiając rozstrzygnięcie w tym zakresie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy wydając rozstrzygnięcie oparł się na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) i ul. (...) stanowiąca część działki ew. nr (...) oraz dz. ew. nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 2900 m⁽²⁾, na mocy art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. (Dz.U. 1945 Nr 50, poz. 279) przeszła na własność Gminy (...) W., a następnie, po likwidacji gmin w 1950 r., na własność Skarbu Państwa, w oparciu o przepis art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130).

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...) o powierzchni 1072 m⁽²⁾ w obrębie ew. (...) została nabyta z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. przez Dzielnicę Gminę W. na podstawie decyzji Wojewody (...) Nr (...) z dnia 1 czerwca 1998 r. Działki ewidencyjne nr (...) powstały w wyniku podziału działki ew. nr (...) zgodnie z decyzją w sprawie wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów z dnia 22 lipca 2002 roku.

W latach 1992 – 2002 strona powodowa zawarła z pozwanym S. W. (1), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo Usługowe szereg umów w celu prowadzenia targowiska:

1. umowę najmu zawartą w dniu 14 kwietnia 1992 r. na okres do dnia 10 kwietnia 1995 r. (grunt o powierzchni 1000 m²),
2. umowę najmu zawartą w dniu 22 kwietnia 1995 r. na okres do dnia 10 kwietnia 1998 r. (grunt o powierzchni 6100 m²),

3. umowę dzierżawy zawartą w dniu 23 czerwca 1998 r. na okres do dnia 22 czerwca 2001 r. (grunt o powierzchni 4100 m²),
4. umowę dzierżawy zawartą w dniu 3 września 2001 r. na okres do dnia 31 grudnia 2001 r. (grunt o powierzchni 4100 m²),
5. umowę dzierżawy zawartą w dniu 12 sierpnia 2002 r. na okres do dnia 31 grudnia 2002 r. (grunt o powierzchni 2900 m²).

W umowie dzierżawy z dnia 12 sierpnia 2002 r. strony w § 5 ustaliły, że do czasu podpisania następnej umowy, dzierżawca będzie uiszczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z gruntu według dotychczasowej stawki czynszu. Ponadto dzierżawca został zobowiązany do wydania gruntu o powierzchni 1200m², zbędnego do prowadzenia targowiska (§ 7 umowy). Pozwany wydał ww. grunt w dniu 19 września 2002 r. W umowie tej pozwany zobowiązany został również do poddania się egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 k.p.c. w zakresie wydania nieruchomości oraz uiszczenia zapłaty sumy pieniężnej z tytułu czynszu dzierżawnego. Pozwany wywiązał się z powyższego składając stosowne oświadczenie w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 27 sierpnia 2002 r., Rep. (...).

W dniu 30 września 2002 r. pozwany złożył w sekretariacie Zastępcy Dyrektora Zarządu Dzielnicy O. pismo dotyczące przedłużenia lokalizacji targowiska oraz terminu dzierżawy nieruchomości, na której usytuowane jest targowisko. Wobec tego, że pozwany złożył ww. pismo w okresie zmian organizacyjnych w Urzędzie (...) W., pismo nie zostało rozpatrzone. W wyniku zmian, właściwym do załatwienia spraw związanych z wydzierżawianiem gruntów o powierzchni powyżej 800 m⁽²⁾, stało się Biuro (...) z siedzibą w W.. W dniu 25 marca 2003 r. pozwany złożył w wydziale (...) Urzędu Dzielnicy O. (...) W. kserokopię pisma złożonego w dniu 30 września 2002 r.

Zgodnie z uchwałą Rady Dzielnicy O. w Gminie W. nr (...) pozytywnie zaopiniowano przedłużenie czasowej lokalizacji targowiska przy ul. (...). Jednak zgodnie z obowiązującą uchwałą Zarządu Dzielnicy O. w Gminie W. nr (...) z dnia 29 maja 2002 r. stawkę czynszu dzierżawnego ustalono w wysokości 10,50 zł/m⁽²⁾ + 22% VAT. W piśmie z dnia 6 maja 2004 r. Urząd (...) W. Biuro (...) poinformowało pozwanego o możliwości zawarcia umowy dzierżawy od dnia 1 czerwca 2004 r. do 31 grudnia 2004 r., w stawce czynszu 10,50 zł/m⁽²⁾ + 22% VAT, powierzchni dzierżawy 2.900 m⁽²⁾.

Pozwany nie zgodził się na powyższe warunki i w piśmie z dnia 26 maja 2004 r. poinformował, że jeżeli nowe warunki finansowe nie zostaną urealnione, gotów jest z dniem 1 czerwca 2004 r. przekazać targowisko innej osobie lub firmie.

Zarząd Dzielnicy O. (...) W. nie zmienił jednak wysokości czynszu i w piśmie z dnia 22 lutego 2005 r. wezwano pozwanego do wydania przedmiotowej nieruchomości. Termin wydania ustalono na dzień 29 kwietnia 2005 r. o godz. 11. Ponadto zobowiązano pozwanego do wykonania inwentaryzacji, która miała zostać dostarczona do Delegatury Biura do dnia 22 kwietnia 2005 r.

W piśmie z dnia 22 kwietnia 2005 r. pozwany zwrócił się o odstąpienie od egzekucji zgodnie z wezwaniem z dnia 22 lutego 2005 r. Pozwany w umówionym terminie nie dostarczył stosownej inwentaryzacji i do wydania nieruchomości w dniu 29.04.2005 r. nie doszło.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2006 r. w sprawie o sygn. I Co 690/06, Sąd Rejonowy dla (...) W. nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 27.08.2002 r.

W piśmie z dnia 3 lipca 2006 r. ponownie wezwano pozwanego do wydania nieruchomości, wyznaczając termin na dzień 2 sierpnia 2006 r. na godz. 10.00. Pozwany jednak nie stawiał się i do wydania nieruchomości nie doszło. Pozwany wielokrotnie na piśmie informował, że jest zainteresowany dalszym prowadzeniem targowiska, jednak na innych zasadach finansowych.

W dniu 23 października 2006 r. po raz kolejny wezwano pozwanego do wydania nieruchomości, wyznaczając dzień 5 stycznia 2007 r. i dostarczenia inwentaryzacji, ustalenia podmiotów, którym przysługuje prawo do nakładów, w przypadku obiektów trwale z gruntem związanych i ustalenie właścicieli tych obiektów. Jednocześnie zaznaczono, że niedostarczenie inwentaryzacji uniemożliwi sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego i będzie równoznaczne z odmową wydania nieruchomości.

W odpowiedzi na ww. wezwanie, w dniu 7 grudnia 2006 r., pozwany przesłał wykaz obiektów usytuowanych na terenie targowiska, powierzchni, ilości kondygnacji, rodzaju materiału, z jakiego wykonany jest dany obiekt i wyposażenie, informując jednocześnie, że nie wykonał inwentaryzacji za względu na zbyt krótki czas na jej wykonanie. W umówionym dniu 5 stycznia 2007 r. stawili się pracownicy Delegatury, przedstawiciel Zarządu Mienia (...) W. oraz pozwany. Do wydania nieruchomości jednak nie doszło ze względu na brak inwentaryzacji.

Wobec zaistniałej sytuacji, strona powodowa wystąpiła na drogę postępowania egzekucyjnego. Pismem z dnia 25 maja 2007 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla (...) W., sygn. VIII KM 429/07, wezwał pozwanego do dobrowolnego wydania nieruchomości. W dniu 29 czerwca 2007 r. Zarząd Mienia Miasta (...) W. przejął od pozwanego nieruchomość składającą się z działek: (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 2900 m⁽²⁾.

Zatem w okresie od dnia 1 stycznia 2003 roku do dnia 28 czerwca 2007 roku pozwany korzystał z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego. Pismem z dnia 23 listopada 2007 roku pozwany został wezwany do zapłaty należności w łącznej kwocie 699.735,00 zł, wynikającej z bezumownego korzystania z terenu położonego przy ul. (...) i ul. (...), za ww. okres. Wezwanie to pozwany odebrał w dniu 11 grudnia 2007 r.

W odpowiedzi pozwany przedstawił swoje obliczenia i zażądał zwrotu kwoty 238.036,00 zł tytułem poniesionych nakładów, nie przedstawiając żadnych dowodów potwierdzających fakt poniesienia określonych nakładów. Strona powodowa poinformowała pozwanego, że nie posiada on tytułu prawnego do dokonywania potrąceń.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie przeprowadzonych dowodów z dokumentów zebranych w aktach sprawy, opinii biegłych oraz dowodów osobowych tj. zeznań świadków: E. J., K. K., B. D., W. K., B. B., K. M., Z. Ż. oraz zeznań pozwanego S. W. (1), uznając powyższe dowody za wiarygodne.

Sąd Okręgowy wskazał, iż oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu dokonania wyceny nakładów poczynionych przy tworzeniu targowiska na spornej nieruchomości, gdyż pozwany dopiero zmierzał do ustalenia czy i w jakiej wysokości ewentualnie przysługuje mu jakaś wierzitelnosc wobec powodów i miał na celu zweryfikowanie swojego stanowiska.

Sąd Okręgowy oceniając roszczenie powodów w kontekście ustalonego stanu faktycznego wskazał, iż nie było sporne, co do faktu, iż w okresie od dnia od dnia 1 stycznia 2003 roku do dnia 28 czerwca 2007 roku pozwany korzystał z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...) stanowiącej część dz. ew. nr (...) oraz dz. ew. nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 2900 m⁽²⁾, bez tytułu prawnego. Nie ulega wątpliwości, że strony sporu nie łączyła w tym czasie żadna umowa.

Zgodnie z treścią art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 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 przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba, że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy, a nadto obowiązany jest zwrócić pobrane korzyści, których nie zużył i uiścić wartość tych, które zużył.

Pozwany w toku procesu podnosił, iż w okresie od dnia 1 stycznia 2003 roku do dnia 28 czerwca 2007 roku posiadał sporną nieruchomość w dobrej wierze. W dobrej wierze jest posiadacz, który władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu określone prawo podmiotowe do rzeczy. Chodzi

tu o prawo, jakie faktycznie wykonuje, a więc w przypadku posiadania zależnego np. o prawo dzierżawy. Tak, więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest uprawnionym do korzystania z rzeczy, a w złej wierze pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo do korzystania z rzeczy mu nie przysługuje.

W ocenie Sądu I instancji, skoro, więc pozwany wiedział, że umowa dzierżawy wygasła w dniu 31 grudnia 2002 r. i od dnia 1 stycznia 2003 r. nie jest już dzierżawcą nieruchomości, to był posiadaczem w złej wierze i w rezultacie do jego obowiązku świadczenia ma zastosowanie art. 224 § 2 k.c.

Odnosząc się do wysokości należnego stronie powodowej wynagrodzenia za okres przeszły, Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Powodowie, kwotę wynagrodzenia w wysokości 699.735,00 zł obliczyli w następujący sposób: za okres od dnia 1 stycznia 2003 roku do dnia 29 kwietnia 2005 roku (27 miesięcy i 28 dni) za podstawę obliczenia wynagrodzenia przyjęte zostały stawki wynikające z umowy dzierżawy zawartej z między stronami w dniu 12 sierpnia 2002 roku. Data 29 kwietnia 2005 roku to dzień, w którym miało nastąpić wydanie nieruchomości, zgodnie z wezwaniem z dnia 22 lutego 2005 roku. Za okres ten wysokość wynagrodzenia wynosi 104.875,00 zł, opłata miesięczna za powierzchnię $2900\text{m}^2 = 3.750$ zł; opłata dzienna za powierzchnię $2900\text{m}^2 = 125$ zł. Zatem $101.250,00$ zł (27 m-cy \times 3.750 zł) + 3.625 zł (29 dni \times 125 zł) = $104.875,00$ zł.

Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 30 kwietnia 2005 roku do dnia 28 czerwca 2007 roku jest kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Sąd podziela stanowisko strony powodowej, iż od dnia wezwania pozwanego do wydania rzeczy zasadnym jest naliczanie wynagrodzenia zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa miejscowego. Wysokość należnego wynagrodzenia za ww. okres ustalono na podstawie Uchwały nr (...) Zarządu Dzielnicy O. Gminy W. z dnia 29 maja 2002 roku obowiązującej do dnia 30 marca 2006 roku oraz Zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 30 marca 2006 roku zmienionego Zarządzeniem nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 11 lipca 2006 roku, które obowiązywało po dacie 30 marca 2006 roku. Za okres ten wysokość wynagrodzenia wynosi 790.685,00 zł, miesięczny czynsz dzierżawny = $10,50$ zł/m⁽²⁾, w 2005 rok: 8 m-cy i 1 dzień, w 2006 rok: 12 m-cy, w 2007 rok: 25 miesięcy i 29 dni. Opłata miesięczna za powierzchnię 2900 m⁽²⁾ = $30.450,00$ zł, opłata dzienna za powierzchnię 2900 m⁽²⁾ = 1.015 zł,

zatem $761.250,00$ zł (25 m-cy \times 30.450 zł) + 29.435 zł (29 dni \times 1.015 zł) = $790.685,00$ zł. W konsekwencji według wyliczeń Sądu I instancji łączna kwota wynagrodzenia za okres bezumownego korzystania z nieruchomości wynosi $895.560,00$ zł ($104.875,00$ zł + $790.685,00$ zł).

Mając na uwadze, iż pozwany za okres od 24 stycznia 2003 roku do dnia 13 marca 2007 roku wpłacił kwotę w łącznej wysokości $195.825,00$ zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, kwotę w wysokości $895.560,00$ zł Sąd Okręgowy pomniejszył o kwotę $195.825,00$. Stąd wysokość roszczenia pozwu na kwotę $699.735,00$ zł.

Mając na względzie fakt, iż pozwany pomimo nieistnienia stosunku prawnego łączącego go ze stroną powodową w dalszym ciągu korzystał z nieruchomości, zgłoszone przez powodów roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości Sąd I instancji uznał za uzasadnione w całości. Od powyższego roszczenia Sąd ten zasądził odsetki od dnia 26 grudnia 2007 r., tj. po upływie 14 dni wskazanych w wezwaniu do zapłaty z dnia 23 listopada 2007 r., które to wezwanie pozwany odebrał w dniu 11 grudnia 2007 r.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia podniesionego przez pełnomocnika pozwanego, Sąd Okręgowy wskazał, iż roszczenia właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy, które mogą powstać zwłaszcza w razie korzystania z niej po wygaśnięciu stosunku najmu czy dzierżawy, nie są roszczeniami o świadczenie okresowe i przedawniają się z upływem 10-letniego terminu (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., sygn. III CZP 70/72 oraz z dnia 18 kwietnia 1974 r., sygn. III CZP 20/74) – co stoi w sprzeczności ze zdaniem pozwanego, iż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest świadczeniem okresowym odszkodowawczym i podlega 3 letniemu przedawnieniu, zatem w ocenie tego Sądu roszczenie nie jest przedawnione. Należne właścicielowi

wynagrodzenie nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową, przysługującą za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Skoro świadczenie służące powodowi nie jest świadczeniem okresowym, termin jego przedawnienia określa art. 118 k.c. i jest to termin 10 letni (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r. sygn. akt. III CZP 70/72). Powód wytoczył powództwo przed upływem tego terminu.

Odnośnie, natomiast kolejnego zarzutu pozwanego, tj. potrącenia kwoty 238.036,00 zł z wierzytelności (...) W., Sąd Okręgowy wskazał, iż potrącenie nie jest możliwe z uwagi na fakt, iż roszczenia pozwanego z tytułu nakładów uległy przedawnieniu. Zgodnie z art. 229 k.c. roszczenia posiadacza samoistnego oraz posiadacza zależnego (w związku z art. 230 k.c.) o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W konsekwencji roszczenia pozwanego przedawniły się w dniu 29 czerwca 2008 roku, po roku od wydania nieruchomości. Ponadto pozwany nie przedstawił żadnych dowodów wskazujących na to, iż żądana kwota powodowi się nie należy, nie poparł swoich twierdzeń żadnymi dowodami. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Powodowie przedstawili dowody na wykazanie zasadności swojego żądania, zaś pozwany nie.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej, jakości oznaczone tylko, co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Zatem, skoro pozwany zgłosił zarzut potrącenia jest to, zdaniem Sądu Okręgowego, równoznaczne z uznaniem roszczenia powodów, ponieważ gdyby pozwany nie przyznał, iż ono istnieje nie miałby, od czego zgłaszać zarzutu potrącenia. Nawet gdyby roszczenie pozwanego z tytułu nakładów nie uległo przedawnieniu, Sąd nie uwzględniłby zarzutu potrącenia, ponieważ pozwany nie przedstawił, w oparciu, o co wyliczył kwotę 238.036,00 zł, w jaki sposób, ani nie dostarczył dowodów potwierdzających fakt poniesienia określonych nakładów. Złożone przez pozwanego dokumenty księgowe uwidoczniające stan środków trwałych, wymogu tego nie spełniają. Pozwany, zgłaszając wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu dokonania wyceny nakładów poczynionych przy tworzeniu targowiska na spornej nieruchomości, dopiero zmierzał do ustalenia czy i w jakiej wysokości ewentualnie przysługuje mu jakaś wierzytelność wobec powodów i miał na celu zweryfikowanie swojego stanowiska. W związku z tym Sąd I instancji oddalił ten wniosek.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. uznając, iż pozwany przegrał sprawę w całości.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany zaskarżając wyrok w całości, podniósł następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, iż Skarb Państwa miał legitymację procesową czynną w niniejszej sprawie na dzień zamknięcia rozprawy;
2. naruszenie art. 225 k.p.c. w zw. z art. 224§ 2 k.p.c. poprzez ich zastosowanie i oparcie na wskazanych przepisach rozstrzygnięcia w sprawie,
3. naruszenie art. 233§1 k.p.c. i art. 6 k.c. przez przyjęcie, że powodowie udowodnili istnienie wierzytelności w dochodzonej przez nich wysokości;
4. naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodów, wyciągnięcie błędnych wniosków z przeprowadzonych dowodów, a także poprzez błąd w ustaleniach faktycznych, jak również niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy, dokonanie sprzecznych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów;
5. naruszenie art. 217§1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 232 i 233§1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o dowód z opinii biegłego, podczas gdy Sąd dopuścił ten dowód postanowieniem z dnia 15 stycznia 2010r. i nie dokonał reasumpcji tego postanowienia;

6. naruszenie art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. przez ich zastosowanie i przyjęcie, że roszczenia pozwanego uległy przedawnieniu, a także naruszenie art. 502 k.c.;
7. naruszenie art. 498§1 k.c. przez zastosowanie tego przepisu i przyjęcie, że pozwany uznał roszczenie powodów, podczas gdy pozwany zarzut ten zgłosił jedynie warunkowo, natomiast przez sześć lat wnosił o oddalenie powództwa, kwestionując istnienie wierzytelności powodów;
8. naruszenie art. 232 k.p.c. przez dopuszczenie z urzędu dowodu niewnioskowanego przez stronę powodową - Skarb Państwa;
9. naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne opinii biegłych, podczas gdy opinie te nie miały żadnego waloru dowodowego i nie zostały przez Sąd przyjęte jako oparcie rozstrzygnięcia, natomiast zostały wskazane przez Sąd jako postawa ustalenia stanu faktycznego sprawy;
10. naruszenie art. 233§1 k.p.c. przez przyjęcie, że pozwany od stycznia do 28 czerwca 2007r. korzystał z nieruchomości i czynił przeszkody w jej wydaniu;
11. naruszenie art. 233§1 k.p.c. przez przyjęcie, że strona powodowa zawarła z pozwanym umowy w latach 1992- 2002, podczas gdy te umowy nie były zawierane ze Skarbem Państwa jako stroną powodową;
12. naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez przyjęcie jako wiarygodnych i zasadnych wyliczeń wartości bezumownego korzystania z nieruchomości przedłożonych przez stronę powodową, a nadto naruszenie prawa materialnego poprzez przyjęcie obowiązywania prawa miejscowego w odniesieniu do pozwanego – uchwały nr (...) Zarządu Dzielnicy O. Gminy W. z dnia 29 maja 2002r. oraz zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 30 marca 2006r. i zarządzenia nr (...) Prezydenta W. z 11 lipca 2016r. i przyjęcie, że Skarb Państwa mógł dokonać wyliczeń bezumownego korzystania w oparciu o wskazane regulacje i że wyliczeń takich mógł dokonać drugi powód występujący w sprawie
13. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie;
14. naruszenie art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie podnoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

W konsekwencji pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Strona powodowa wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest częściowo uzasadniona.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy i na tej podstawie ustalił, iż wartość nakładów dokonanych przez pozwanego na nieruchomość stanowiącą własność (...) W. według stanu na datę wydania nieruchomości (...) W. wynosi 220 876 zł (k. 809).

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji należy wskazać, iż nie jest zasadny zarzut braku legitymacji Skarbu Państwa co do żądania zapłaty za bezumowne korzystanie w nieruchomości, bowiem Skarb Państwa w spornym okresie był właścicielem tej nieruchomości, co wynika z treści Księgi wieczystej (k.). Roszczenia wskazane w art. 222 -229 k.c. służą ochronie prawa własności i legitymowany czynnie do ich dochodzenia jest tylko właściciel, ewentualnie ten kto posiada ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości. Bez znaczenia dla ochrony prawa własności jest

okoliczność czy właściciel był wcześniej stroną umowy dzierżawy lub innej. Nie ulega też wątpliwości, iż w okresie objętym pozwem umowa dzierżawy zawarta przez pozwanego z (...) W. już wygasła.

W niniejszej sprawie mają wbrew twierdzeniom apelacji zastosowanie przepisy art. 230 k.c. w zw. z art. 224§2 k.c., 225 k.c., bowiem przedmiotem pozwu była zapłata wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a nie roszczenia z umowy dzierżawy, która w spornym okresie już nie wiązała stron. Artykuł 230 k.c. reguluje stosunki między właścicielem a bezumownym posiadaczem zależnym, który bez tytułu prawnego włada rzeczą jak użytkownik, zastawca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 k.c.). W niniejszej sprawie w okresie objętym pozwem pozwany władał nieruchomości jak dzierżawca, dlatego zasadne jest zastosowanie ww. przepisów. (...) W. nie dochodziło też od pozwanego odszkodowania za niewykonanie obowiązków umownych. Należy też wrócić uwagę, iż do rozliczenia za pierwszy okres tj. do 29 kwietnia 2005r. zastosowano stawki wynikające z umowy, zgodnie z §5 umowy z 12 sierpnia 2002r. Takie stawki miały obowiązywać aż do daty wezwania do wydania nieruchomości, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu do wydania nieruchomości – stawki wyższe (por. §20 umowy). Natomiast rzeczywiście do rozliczenia nakładów, które zostały dokonane w czasie trwania umowy dzierżawy, należało zastosować przepisy o umowie dzierżawy, zgodnie z art. 694 w zw. z art. 676 k.c.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. należy wskazać, iż podniesienie takiego zarzutu wymaga wykazania jakie dowody zostały ocenione przez Sąd wbrew zasadom wskazanym w tym przepisie. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżących odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające. Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd w ocenie poszczególnych dowodów uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Apelacja odnosi ten zarzut do dowodu z opinii biegłego, tymczasem Sąd Okręgowy nie oparł swoich ustaleń i rozstrzygnięcia na opiniach biegłych. Zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie można też odnieść do dowodów, których Sąd nie przeprowadził, a zatem zarzutu tego nie można odnieść do dokumentów księgowych, których strona nie przedstawiła w tym procesie. Sąd Okręgowy wskazał też, iż co do zasady dał wiarę zeznaniom świadków, w tym również świadkom przedstawionym przez pozwanego. Podnosząc zarzut naruszenia ww. przepisu w odniesieniu do zeznań świadków, pozwany nie sprecyzował których konkretnie zeznań ten zarzut dotyczy.

Zasadny jest natomiast zarzut błędu z ustaleniami faktycznymi polegający za ustaleniu przez Sąd I instancji, iż to strona powodowa zawierała z pozwanym umowy dzierżawy, podczas gdy stroną tych umów było jedynie (...) W., a nie Skarb Państwa, który jest również powodem. Jednakże uchybienie to nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Kwestia oceny dobrej wiary pozwanego jest jedynie częściowo kwestią oceny dowodów, należy bowiem mieć na uwadze fakt, iż prawnicze rozumienie dobrej wiary odbiega nieco od pojęcia używanego w języku potocznym, a tak niekiedy świadkowie mogą rozumieć to pojęcie. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że w dobrej wierze jest ten, kto, powołując się na określone prawo lub stosunek cywilnoprawny, jest przekonany o przysługiwaniu mu tego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego, gdy w rzeczywistości jest on w błędzie co do istotnego stanu rzeczy. Aby przyjąć dobrą wiarę, błędne przekonanie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego musi być w konkretnych okolicznościach usprawiedliwione. Dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych. W niniejszej sprawie pozwany wiedział, iż nie przysługują mu w spornym okresie prawa do władania gruntem wynikające z umowy dzierżawy lub jakiegokolwiek innej umowy. Miał świadomość braku uprawnień i bezumownego władania nieruchomością, nawet jeszcze zanim zażądano do niego wydania nieruchomości, bowiem sam zabiegał o zawarcie z nim kolejnej umowy dzierżawy, sam płacił co miesiąc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zgodnie z §5 umowy. A zatem ustalenie Sądu, iż pozwany w spornym okresie był posiadaczem nieruchomości w złej wierze jest prawidłowe.

Zasadny jest natomiast zarzut dotyczący ustalenia, iż w dniu 5 stycznia 2007r. pozwany odmówił wydania gruntu, bowiem pozwany był w tej dacie gotów wydać nieruchomość i ją zaoferował przedstawicielom powodów.

Żadne przepisy, ani postanowienia umowne nie nakładały na pozwanego obowiązku sporządzenia samodzielnie inwentaryzacji. Pozwany przedstawił takie dokumenty jakie miał, a strona powodowa wcześniej sama oferowała przeprowadzenie żądanej inwentaryzacji, gdyby pozwany nie mógł tego zrobić (k.125). W ocenie Sądu Apelacyjnego nie stało na przeszkodzie, aby strony w tej dacie wspólnie spisały protokół zdawczo- odbiorczy, tak jak to uczyniono ostatecznie w dniu 29 czerwca 2007r.

Natomiast tego samego nie można powiedzieć o wcześniejszych wyznaczonych przez powodów datach odbioru nieruchomości: pismem z dnia 22 kwietnia 2005r. pozwany zwrócił się o przesunięcie terminu wydania nieruchomości, a zatem zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż nie chciał jej wydać w wyznaczonym na dzień 29 kwietnia 2005r. terminie.

Co do terminu wyznaczonego na dzień 2 sierpnia 2006r., wbrew twierdzeniom apelacji - z pisma z 3 lipca 2006r. wynika, iż wydanie miało obejmować działki nr (...) stanowiące własność (...) W. oraz działkę (...) stanowiącą własność Skarbu Państwa (k. 79), a nie jakąś część działki położoną na tyłach nieruchomości. To pozwany proponował w piśmie z dnia 26 lipca 2006r. jedynie zmniejszenie terenu targowiska i wydanie części działki ale w innym terminie, do czego jednak nie doszło (k. 130). Nadto - zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż pozwany nie wykazał, aby realnie zaoferował powodom nieruchomość w tej dacie, a był to jego obowiązek wynikający z umowy i to na nim ciążył ciężar dowodu w tej kwestii. Przedstawiciele (...) W. stawili się w tym dniu na nieruchomości w celu przejścia nieruchomości (k. 131). Jeżeli nawet pozwany z przyczyn od niego niezależnych nie spotkał się w tym dniu z przedstawicielami powodów, to chcąc wykonać obowiązek wynikający z umowy powinien umówić się z nimi na dzień następny czy w innej dacie. Jak wyżej wskazano, to na nim spoczywał obowiązek zwrotu tej nieruchomości. Bez znaczenia dla oceny tej sytuacji jest późniejsze zaproszenie pozwanego do wzięcia udziału w przetargu na dzierżawę nieruchomości.

Zgodnie z umową z dnia 12 sierpnia 2002r. nieruchomość zajmowana przez pozwanego miała powierzchnię 2 900 m² (k. 8) i pozwany taką powierzchnią władał również po wygaśnięciu umowy, o czym świadczą również protokoły wydania nieruchomości (k. 15, k. 19). Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych w tej kwestii jest zatem niezasadny.

Kwestia sposobu księgowego rozliczania wpłacanych przez pozwanego kwot z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości i niewystawiania faktur nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Ewentualne roszczenia odszkodowawcze pozwanego wobec powodów nie są przedmiotem niniejszej sprawy. Sąd mógłby je badać jedynie gdyby w niniejszym postępowaniu takie roszczenia zostały zgłoszone przez pozwanego w formie np. powództwa wzajemnego czy też w ramach zarzutu potrącenia, a nie zostały zgłoszone.

Zasadny był zarzut naruszenia art. 217 k.p.c., pozwany skutecznie zgłosił wniosek dowodowy o dowód z opinii biegłego celem wyceny nakładów, Sąd ten dowód dopuścił, ale go ostatecznie nie przeprowadził. W ocenie Sądu Apelacyjnego sam brak faktur na nakłady dokonane wiele lat temu na początku trwania umowy lub dokonane sposobem gospodarczym nie uniemożliwia, choć może utrudniać rozliczenie. Dowód taki może być przeprowadzony również w oparciu oględziny nieruchomości i dokonanych nakładów. Jeśli biegły uchylił się od wyliczenia wartości tych nakładów, Sąd winien był powołać innego biegłego. Uchybienie to miało wpływ na treść rozstrzygnięcia. Taki dowód został przeprowadzony w postępowaniu apelacyjnym.

Zasadny jest zarzut błędnego przyjęcia, iż roszczenie pozwanego o zwrot nakładów uległo przedawnieniu. Zgodnie z art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Przepis ten dopuszcza potrącenie wierzytelności już przedawnionych w chwili złożenia oświadczenia o potrąceniu, jeżeli nie były one przedawnione w momencie powstania tzw. stanu potrącalności. Rozwiązanie to ma na celu ochronę praw nabytych. Chodzi o to, żeby strona, która już raz uzyskała możliwość potrącenia, nie była tej możliwości pozbawiona wskutek upływu terminu przedawnienia (M. Pyziak-Szafnicka (w:) System prawa prywatnego, t. 6, s. 1130). Pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w dniu 11 grudnia 2007r. (k. 26) i z tą chwilą mógł złożyć oświadczenie o potrąceniu. W tym dniu przedawnienie roszczenia z tytułu nakładów jeszcze nie nastąpiło. Pozwany skutecznie złożył oświadczenie w piśmie z dnia 24 września 2008r., doręczonym pozwanemu (...) W. w dniu 17 października 2008r. (k. 69, k.95).

Należy jednak zauważyć, iż z treści tego oświadczenia wynika, iż pozwany potrącił kwotę 238 036 zł, ale wyłącznie z wierzitelnością (...) W.. Nie złożył takiego oświadczenia w stosunku do Skarbu Państwa.

Zarzut potrącenia miał charakter zarzutu ewentualnego, na wypadek nieuwzględnienia stanowiska pozwanego, iż roszczenie jest niezasadne. Nie można zatem przyjąć, iż pozwany uznał w tej części roszczenie powoda.

Zgodnie z art. 232 k.p.c. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Jak wskazał SN w uzasadnieniu wyroku z 10 stycznia 2017r. sygn. akt V CSK 228/16 LEX Nr 2259300 przepis ten daje sądowi uprawnienie dopuszczenia dowodu nie wskazanego przez stronę, przy czym nie jest to obowiązek, czy powinność sądu, a jedynie prawo stanowiące wyjątek od zasady kontrydiktoryjności. Przy istotnym wzmocnieniu zasady kontrydiktoryjności zachowany został cel postępowania cywilnego w postaci dążenia do wydania orzeczenia zgodnego z zastosowaną normą prawną, czyli odpowiadającego rzeczywistym okolicznościom sprawy. Z tej przyczyny dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu zasadniczo nie może być uznane za działanie naruszające zasady bezstronności sądu i równości stron, nie można bowiem sądowi zarzucić, że działając w ramach przyznanego mu uprawnienia, realizuje cel wydania wyroku. Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w sprawie ma na celu ułatwić sądowi należytą ocenę zebranego materiału dowodowego wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. W orzeczeniu z dnia 24 listopada 1999 r., I CKN 223/98 ((...), nr 3, s. 7), Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. sąd może dojść do wiadomości specjalnych wyłącznie przez skorzystanie z pomocy biegłego, to sąd dopuszcza się naruszenia art. 232 zdanie drugie, skoro z urzędu nie przeprowadza dowodu z opinii biegłego, natomiast dowód taki jest niezbędny do właściwej oceny zasadności wytoczonego powództwa (por. także wyrok SN z dnia 7 października 1998 r., II UKN 246/98, OSNAPiUS 1999, nr 20, poz. 664).

W niniejszej sprawie Sąd chcąc zweryfikować, czy dochodzona przez powodów kwota mieści się w kwotach stawek rynkowych dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego i choć go później ostatecznie nie wykorzystał jako podstawy zasądzenia należności, bowiem kwota dochodzona przez powodów była niższa niż wskazane przez biegłych wartości, to nie można sądowi zarzucić naruszenia tego przepisu. Nie można też przyjąć, aby Sąd działał w interesie jednej strony, skoro w wyniku dowodu z opinii biegłych mogło też dojść do wykazania, iż żądane przez powodów stawki są zawyżone, a zatem dowód ten teoretycznie mógł też działać też na korzyść pozwanego.

Odnosząc się do opinii biegłych, to opinia biegłego J. J. wykazała, iż kwoty wynikające z żądania pozwu mieszczą się w granicach stawek rynkowych stosowanych na tym terenie. Jak wskazał biegły, polityka czynszowa (...) W. ma istotny wpływ na kształtowanie opłat czynszowych na (...)ryнку nieruchomości, a stosowane przez niego stawki czynszu mają charakter rynkowy i jako takie są możliwe do uzyskania w umowach z kontrahentami (k. 237). W ocenie Sądu Apelacyjnego, mając na uwadze zasady logiki, doświadczenie zawodowe i życiowe, nie można zakwestionować powyższego stwierdzenia biegłego. Wprawdzie opinia ta zawierała częściowo błędy, jednak biegły ostatecznie w opiniach uzupełniających wyjaśnił i usunął te rozbieżności, a zatem mogła stanowić podstawę ustaleń faktycznych. Opinia ta wprawdzie odnosi się do stawek (...) W., ale skoro są to stawki rynkowe, to mogą stanowić również podstawę wyliczenia należności za korzystanie z gruntu Skarbu Państwa. Nadto Prezydent (...) W. działa również jako reprezentant Skarbu Państwa i ustala zasady wdzierżawiania nieruchomości nie tylko należących do (...) W., ale również nieruchomości Skarbu Państwa (np. Zarządzenie Nr (...) z dnia 30 marca 2006r.(...), zarządzenie Nr (...) z 30 marca 2006r. (...), dostępne na stronach internetowych miasta. (...). W.).

Podstawą prawną wydania przez (...) W. uchwał w przedmiocie zasad dzierżawienia nieruchomości jest art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U.). Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania to zbiór podstawowych reguł postępowania obowiązujących prezydenta miasta (jak i burmistrzów dzielnic) w tym zakresie, z zastrzeżeniem, że zasady uchwalane przez radę nie mogą naruszać ani modyfikować ustawowej materii, stanowiąc co najwyżej jej dopełnienie lub uzupełnienie, jak również nie mogą dotyczyć szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w treści czynności prawnej dokonywanej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Uchwały te zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy stanowią prawo miejscowe, publikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa (...). Uchwała nr (...) Rady (...) W. z 15 kwietnia 2004r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości

(...) W. oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata została opublikowana w Dz.U. W.(...) z 2004r. Nr 119 poz. 2927 ze zm. i jest obowiązująca.

Natomiast opinia drugiego biegłego tj. T.A. jest nieprzydatna, bowiem opiera się wyłącznie na postanowieniach umownych, nie zauważa, że pozwanego nie łączyła umowa ze Skarbem Państwa; nie zawiera żadnego odniesienia do stawek rynkowych (niezależnie od tego, że Sąd nie określił sposobu wyliczenia tej należności, co powinien był uczynić). Biegły też uchylił się do odpowiedzi na pytanie o wartość nakładów. W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia ta nie może stanowić podstawy ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Wprawdzie zasadnie pozwany podnosi, iż Sąd Okręgowy błędnie ustalił termin przedawnienia należności powodów w niniejszej sprawie, ale wbrew jego twierdzeniom wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest świadczeniem okresowym. W realiach niniejszej sprawy jest ono jednak związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem termin przedawnienia zgodnie z art. 118 k.c. wynosi również trzy lata (por. SN w postanowieniu z 7 sierpnia 2003r. IV CZ 90/03 LEX Nr 333111, wyrok Sądu Apelacyjnego z 4 lutego 2011r. VI ACA 941 /10 LEX Nr 1120304, wyrok Sądu Apelacyjnego z 20 lutego 2012r. I ACa 1257/14).

Jednakże mimo powyższego stwierdzenia nie można uznać, aby co do zasady roszczenie dochodzone w niniejszym procesie było przedawnione, (poza wynagrodzeniem za okres 3 miesięcy należnym Skarbowi Państwa). Należy bowiem zauważyć, iż pozwany płacił w miarę systematycznie wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Dokonane przez niego co miesiąc wpłaty zgodnie z jego intencją pokrywały wynagrodzenie za korzystanie z całej nieruchomości. W istocie zatem uiszczona przez niego kwota pokrywała w całości wynagrodzenie za okres do 29 kwietnia 2005r. (wynagrodzenie należne za ten okres to 104 875 zł). Pozwany do tego dnia rozliczał się z (...) W. na podstawie § 5 umowy, a zatem ewentualne rozliczenie z tej kwoty ze Skarbem Państwa jest obowiązkiem (...) W..

Natomiast późniejszy okres – po wezwaniu pozwanego do wydania nieruchomości i upływie wyznaczonego terminu powinien być już inaczej rozliczany, tj. osobno co do Skarbu Państwa i osobno co do (...) W.. Skoro powództwo wniesiono w dniu 27 czerwca 2008r. (data nadania na pocztę), to należność za okres od 30 kwietnia 2005r. do 27 czerwca 2005r. jest przedawniona. Pozostała należność ani w stosunku do Skarbu Państwa, ani do Gminy nie jest przedawniona. Pozwany zapłacił częściowo gminie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie po tej dacie, a zatem uznawał jej roszczenie co do zasady.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 15 lutego 2017r. II CSK 236/16 LEX Nr 2242151: Zasady współzycia społecznego to pojęcie niedookreślone, nieostre, a powoływanie się na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego powinno wiązać się z konkretnym wykazaniem o jakie zasady współzycia społecznego w konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność danego działania z tymi zasadami. Taki charakter klauzul generalnych nakazuje ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności, aby w ten sposób nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współzycia społecznego. W niniejszej sprawie pozwany wskazał, iż strona powodowa naruszyła zasady słuszności, równości stron stosunku obligacyjnego i uczciwego obrotu (k. 705). Jednakże należy wziąć pod uwagę fakt, iż pozwany prowadził działalność gospodarczą, miał świadomość realiów rynkowych, znał treść umowy zawartej z (...) W. i wiedział, że ma wydać nieruchomość po zakończeniu umowy - na wezwanie i wiedział, że jeżeli jej nie wyda w wyznaczonym terminie, będzie musiał płacić znacznie wyższe wynagrodzenie za korzystanie z niej (§20 umowy). Jako osoba doświadczona i prowadząca od lat działalność gospodarczą wiedział też, że istotne są zapisy umowne, że zmiana umowy wymaga pod rygorem nieważności sporządzenia aneksu do umowy – por. § 20 umowy), a zatem żadne uzgodnienia ustne z pracownikami urzędu nie mają znaczenia prawnego. Wprawdzie (...) W. faktycznie w 2002r. zagubiło jego podanie o przedłużeniu umowy, ale tylko z tego powodu nie można uznać, aby dochodząc wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nadużywało swoich praw, tym bardziej, iż do końca kwietnia 2005r. stosowało do wyliczenia tego wynagrodzenia stawkę umowną, mimo znacznego wzrostu w tym okresie stawek czynszu

dzierżawnego. Na marginesie można jedynie wskazać, iż w kwestii rozliczenia nakładów można uznać, iż (...) W. naruszyło ww. zasady, ale zasady współzycia społecznego nie mogą być podstawą dochodzenia roszczeń.

Wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym były spóźnione i Sąd je pominął stosownie do treści art. 381 k.p.c.

Zgodnie z zawartą umową pozwany wydając nieruchomości miał zlikwidować wszelkie poniesione naniesienia i nie mógł się domagać z tego tytułu jakiegokolwiek odszkodowania (§16 i 17 umowy). Jednakże już po zakończeniu umowy, (...) W. zmieniło stanowisko i zdecydowało o przejęciu nakładów od pozwanego (k. 124, 137). W tym celu zażądano też od niego złożenia dokumentów dotyczących poczynionych nakładów oraz sporządzenie inwentaryzacji. Ostatecznie też (...) W. przejęło od pozwanego nieruchomości razem z poczynionymi nakładami, o czym świadczy protokół przejęcia nieruchomości sporządzony w dniu 29 czerwca 2007r.

Zasad rozliczenia nakładów strony nie uzgodniły, a zatem ma zastosowanie art. 676 k.c., w zw. z art. 694 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Wartość nakładów została wyliczona przez biegłego w opinii, którą Sąd Apelacyjny uznał za logiczną, spójną i konsekwentną. Nakłady dokonane przez pozwanego na działki stanowiące własność (...) W. według stanu na datę wydania nieruchomości przy uwzględnieniu ich stopnia zużycia wyniosły 220 876 zł. Wprawdzie sama wartość nieruchomości nie wzrosła wskutek ich dokonania, bowiem są one położone na terenie przeznaczonym pod poszerzenie drogi i wszelkie budowle mają tam charakter tymczasowy, ale (...) W. przejęło je od pozwanego, korzystając z nich kupcy prowadzący działalność gospodarczą w pawilonach na targowisku, a od nich powód pobiera czynsz, a zatem w ocenie Sądu Apelacyjnego, powinien rozliczyć się z pozwanym z wartości tych, przejętych nakładów. Bez znaczenia jest to czy wszystkie te nakłady są obecnie wykorzystywane przez powodów.

Natomiast za nieudowodnione co do wysokości Sąd uznał inne podnoszone przez pozwanego w zarzucie potrącenia kwoty m.in. z tytułu kosztów poniesionych po 29 czerwca 2007r., w tym z tytułu wynagrodzenia za prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Złożone przez pozwanego kopie wezwań do zapłaty i niepoświadczone kopie innych dokumentów (k. 89-91) nie są wystarczającą podstawą do uwzględnienia tych wydatków w ramach zarzutu potrącenia.

Od pozwanego na rzecz (...) W. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wyroku Sądu I instancji zasądzono kwotę 258 660,66 zł, przy czym uznając, iż należy zmniejszyć tę kwotę o miesiące, w których miała miejsce zwłoka powoda w odbiorze nieruchomości (tj. z okres od 5 stycznia do 29 czerwca 2007r. – kwota 85 869 zł) i odjęciu potrąconej wartości nakładów, powództwo podlega oddaleniu.

Natomiast w stosunku do Skarbu Państwa, oddaleniu podlega żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 5 stycznia 2007r. do 29 czerwca 2007r. Wynagrodzenie dochodzone przez Skarb Państwa to 441 074,34 zł, po odjęciu należności za okres od 5 stycznia do 29 czerwca 2007r. i należności za okres przedawniony tj. od 30 kwietnia 2005r. do 26 czerwca 2005r. tj. łącznie wynoszącej 155 292, 34 zł, pozwany winien Skarbowi Państwa zwrócić kwotę 285 782 zł.

Częściowa zmiana rozstrzygnięcia uzasadnia również korektę rozstrzygnięcia co do kosztów procesu stosownie do art. 100 k.p.c. i 113 ust. 1 u.k.s.c.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 i 386§1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 i 100 k.p.c. w stosunku do każdego z powodów osobno oraz art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Ponieważ opinia biegłej służyła w istocie rozliczeniu pozwanego tylko z (...) W., Sąd obciążył miasto w całości tymi kosztami.