

*Sygn. akt VI ACa 1460/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 23 lutego 2018 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Agata Zajac (spr.)*

*Sędziowie: SA Urszula Wiercińska*

*SO del. Tomasz Pałdyna*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2018r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) W.*

*przeciwko R. S.*

*o wydanie nieruchomości i zapłatę*

*na skutek apelacji obu stron*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 28 kwietnia 2016 r., sygn. akt XXV C 280/12*

*I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo:*

*1.w punktach trzecim i czwartym w ten sposób, że zastępuje je punktem trzecim o treści „III. zasądza od R. S. na rzecz (...) W. kwotę 132 093,50 zł (sto trzydzieści dwa tysiące dziewięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 października 2006 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddala powództwo o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości”;*

*2.dotychczasowy punkt piąty oznacza jako punkt czwarty;*

*3.zmienia dotychczasowy punkt szósty, który oznacza jako punkt piąty w ten sposób, że określa, iż powód ponosi koszty postępowania w 30% a pozwany w 70%;*

*II. oddala obie apelacje w pozostałym zakresie;*

*III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 1460/16*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 września 2005 r. (...) W. wniosło o nakazanie pozwanemu R. S. wydania powodowi nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 4.968 m<sup>2</sup>,

zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 410.009,04 zł tytułem odszkodowania z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwany korzysta z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego, pomimo wezwania ze strony powoda nie podpisał umowy dzierżawy ani nie uiszcza żadnej należności z tytułu korzystania z gruntu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zawieszenie postępowania w związku ze złożoną powodowi ofertą zawarcia umowy dzierżawy.

Pozwany wskazał, że nabył od syndyka masy upadłości przedsiębiorstwo upadłego Przedsiębiorstwa (...), które wyposażone było w środki trwałe w postaci naniesień budynkowych przy ul. (...) w W., posadowionych na działce nr (...) z obrębem (...). Nabywając przedsiębiorstwo, pozwany nabył również prawo do posiadania gruntu oraz obowiązek ponoszenia podatku od nieruchomości. Pozwany podniósł, iż powód nie wykazał tożsamości działki ewidencyjnej nr (...) z działką nr (...). Z ostrożności procesowej pozwany podał, iż posiada nieruchomość w dobrej wierze, zatem nie jest obowiązany do wynagrodzenia powodowi do czasu powzięcia wiadomości o wytoczeniu powództwa. Pozwany zakwestionował również wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia i zgłosił zarzut potrącenia kwoty 320.000 zł z tytułu naniesień na grunt.

Pismem z dnia 4 grudnia 2009 r. powód zmodyfikował żądanie pozwu w części dotyczącej wydania części zabudowanej nieruchomości i wniósł o nakazanie pozwanemu wydania części zabudowanej nieruchomości o powierzchni 4.968 m<sup>2</sup>, wchodzącej w skład nieruchomości o powierzchni całkowitej 7.959 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...) oraz nieruchomości o powierzchni 17.728 m<sup>2</sup> w W. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...). Powód wskazał, że powodem modyfikacji powództwa jest błędne określenie działki ewidencyjnej jaką włada pozwany.

Pismem z dnia 8 września 2010 r. powód ostatecznie zmodyfikował powództwo w części dotyczącej wydania części zabudowanej nieruchomości, poprzez nakazanie pozwanemu wydania części zabudowanej nieruchomości o powierzchni 5.373 m<sup>2</sup>, t. j.:

- 1) 2.176 m<sup>2</sup> stanowiących część nieruchomości o powierzchni całkowitej 7.959 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...), mającej urządzoną księgę wieczystą KW nr (...);
- 2) 3.197 m<sup>2</sup>, stanowiących część nieruchomości o powierzchni 17.728 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...), mającej urządzoną księgę wieczystą KW nr (...).

Wyrokiem z dnia 29 marca 2011 r., Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od (...) W. na rzecz R. S. kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu.

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2012 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustalić należy za pośrednictwem dowodów wnioskowanych przez strony, jaka część obu nieruchomości jest we władaniu pozwanego, bowiem tej części dotyczyć będzie wyrok w zakresie uwzględniającym roszczenie windykacyjne, o ile Sąd nie dojdzie do wniosku, iż pozwanemu przysługuje skuteczne względem powoda prawo władania gruntem. Należy również rozpoznać roszczenie dotyczące wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, mając na uwadze ustalony zakres korzystania na przestrzeni kolejnych lat.

Pismem z dnia 26 maja 2015 r., w związku z wnioskami wynikającymi z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, powód rozszerzył żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 669.859 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania, w tym:

- kwoty 410.009,04 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- kwoty 259.849,96 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 7 grudnia 2015 r. pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda.

Powód ostatecznie sprecyzował żądanie pozwu w piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2016 r. wnosząc o wydanie przez pozwanego części zabudowanej nieruchomości o powierzchni 5.413 m<sup>(2)</sup>, tj. 2.222 m<sup>(2)</sup> stanowiących część nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, oznaczonej jako działka nr (...) oraz 3.191 m<sup>(2)</sup> części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, oznaczonej jako działka nr (...), jak również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 669.859 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, w tym kwoty 410.009,04 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 259.849,96 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia doręczenia rozszerzonego powództwa pozwanemu do dnia zapłaty. Powód wniósł nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanemu R. S. aby wydał powodowi (...) W. – Dzielnicy W. nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) stanowiącą część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) w granicach oznaczonych na mapce geodezyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji A. J. a stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia (karta 270 akt) kolorem czerwonym i punktami: (...) o powierzchni 0,2030 ha; nakazał pozwanemu R. S. aby wydał powodowi (...) W. – Dzielnicy W. nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) stanowiącą część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) w granicach oznaczonych na mapce geodezyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji A. J. a stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia (karta 390 akt) kolorem czerwonym i punktami: (...) o powierzchni 0,2788 ha; zasądził od pozwanego R. S. na rzecz powoda (...) W. – Dzielnicy W. kwotę 251.213 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego w okresie od 24 kwietnia 2003 r. do dnia 23 kwietnia 2005 r. z części nieruchomości wskazanej w punkcie I wyroku oraz zasądził od pozwanego R. S. na rzecz powoda (...) W. – Dzielnicy W. kwotę 345.015 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego w okresie od 24 kwietnia 2003 r. do dnia 23 kwietnia 2005 r. z części nieruchomości wskazanej w punkcie II wyroku, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i określił zasadę ponoszenia przez strony kosztów procesu w ten sposób, że powód winien ponosić koszty procesu w 11 % a pozwany w 89 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Na podstawie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa z dnia 24 kwietnia 2003 r., zawartej pomiędzy syndykiem masy upadłości przedsiębiorstwa państwowego Przedsiębiorstwa (...) w upadłości a R. S., pozwany nabył całe przedsiębiorstwo upadłego w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c. Zgodnie z oświadczeniem zawartym w § 3 pkt 2 ust. 2 ww. umowy, w skład przedsiębiorstwa wchodziły środki trwałe w postaci naniesień budynkowych położonych przy ul. (...) w W. (bez prawa własności gruntu) na części działki nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,4968, na które składały się: a) hala nr (...) sześciokątowa podzielona na część biurową i część magazynowo - produkcyjną, o łącznej

powierzchni zabudowy 2.540,00 m<sup>(2)</sup>, b) hala nr (...)sześciobokowa, z czego tylko pięć pomieszczeń stanowi własność przedsiębiorstwa o łącznej powierzchni zabudowy 820 m<sup>(2)</sup>, c) hangar- magazyn wykonany z konstrukcji stalowej o powierzchni 128 m<sup>(2)</sup>, d) wewnętrzny dziedziniec dla celów parkingowych pomiędzy ww. halami o powierzchni 944 m<sup>(2)</sup>. Jak wynika z protokołu przekazania z dnia 24 kwietnia 2003 r., na podstawie ww. umowy sprzedaży przekazano pozwanemu środki trwałe w postaci naniesień budynkowych znajdujących się przy ul. (...) w W.: a) budynek magazynowo – biurowy sześciobokowy, murowany, konstrukcja dachu stalowa kryta blachą falistą o ogólnej powierzchni 2.540 m<sup>(2)</sup> w tym 390m<sup>(2)</sup> powierzchni biurowej, b) część budynku hali magazynowej o łącznej powierzchni 820 m<sup>(2)</sup> oraz hangar o powierzchni 128m<sup>(2)</sup>, łączący oba budynki, c) plac postojowy pomiędzy budynkami o powierzchni 944 m<sup>(2)</sup>.

W powyższej umowie sprzedaży doszło do błędnego oznaczenia ewidencyjnego gruntu, ponieważ hala nr (...)oraz wewnętrzny dziedziniec do celów parkingowych pomiędzy halą nr (...)i halą nr (...), objęte umową, położone są na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...), a nie na działce nr (...). Jak wynika bowiem z umowy dzierżawy z dnia 9 czerwca 1994 r., zawartej pomiędzy Dzielnicą – Gminą W. a Przedsiębiorstwem (...) z siedzibą w W., przedmiotem umowy dzierżawy objęty był teren położony w W. przy ul. (...) o powierzchni 3.388 m<sup>(2)</sup> oraz 780 m<sup>(2)</sup> terenu położonego w hali nr (...), a także teren położony pomiędzy halą nr (...)a halą nr (...)o powierzchni 800 m<sup>(2)</sup> – o łącznej powierzchni 4.968 m<sup>(2)</sup>.

Działka nr (...) z obrębem (...), położona jest w W. przy ulicy (...). Prawo własności ww. działki przysługuje (...) W.. Sąd Rejonowy (...) prowadzi dla powyższej nieruchomości księgę wieczystą o numerze (...).

Działka nr (...) z obrębem (...), położona jest w W. przy ulicy (...). Prawo własności ww. działki przysługuje (...) W.. Sąd Rejonowy (...) prowadzi dla powyższej nieruchomości księgę wieczystą o numerze (...).

W dniu 16 sierpnia 2005 r. Biuro (...) Urząd (...) W. – (...)Dzielniczy W. wezwało pozwanego R. S. do podpisania w terminie 7 dni umowy dzierżawy gruntu położonego w W. przy ulicy (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako część działki na (...)w obrębie (...). Pismem z dnia 8 grudnia 2006 r., pozwany R. S. wystąpił z wnioskiem o zawarcie z powodem umowy dzierżawy nieruchomości będącej w jego posiadaniu, na okres 10 lat z czynszem dzierżawnym obniżonym o 80 % w stosunku do minimalnej stawki czynszu dzierżawnego. Do zawarcia powyższej umowy dzierżawy jednak nie doszło.

Na podstawie analizy zgromadzonych materiałów, oględzin i pomiarów przeprowadzonych przez biegłego geodetę wykonano trzy warianty ukazujące obszar zajętej przez pozwanego nieruchomości nr (...)z obrębem (...) przy ulicy (...) w W. oraz nieruchomości nr (...)z obrębem (...) przy ulicy (...) w W.. Oględziny i pomiary nieruchomości nr (...)zostały wykonane w obecności pozwanego, z uwzględnieniem oświadczeń i wskazań strony pozwanej co do granic użytkowanej przez niego części nieruchomości. Wariant I przedstawiał granice zgodnie ze wskazaniem na gruncie przez pozwanego, wariant II przedstawiał obszar zajęty przez pozwanego według stanu faktycznego stwierdzonego przez biegłego na gruncie; wariant ten nie obejmuje powierzchni pomieszczenia dawnego węzła cieplnego, do którego nie ma dostępu od strony boku będącego w użytkowaniu pozwanego. Wariant III natomiast jest zmodyfikowaną wersją wariantu II, uwzględniającą oświadczenie pozwanego dotyczące użytkowania pomieszczenia węzła cieplnego.

Oględziny i pomiary nieruchomości nr (...)zostały wykonane w obecności przedstawiciela powoda, z uwagi na to, że pozwany nie stawiał się na wskazany termin oględzin. Wariant I przedstawiał granice zajęte przez pozwanego zgodnie ze wskazaniem na gruncie przez przedstawiciela (...) W., natomiast wariant II przedstawia obszar zajęty przez pozwanego w granicach istniejących budynków i określa minimalną powierzchnię użytkowaną przez pozwanego.

Oszacowania czynszu dzierżawnego w okresie od 24 kwietnia 2003 r. do 23 kwietnia 2005 r. dokonano w oparciu o aktualną wartość rynkową gruntu, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości w planie oraz stopę zwrotu. Określona w ten sposób aktualna stawka czynszu dzierżawnego stanowiła podstawę do określenia stawek na lata wcześniejsze,

przy uwzględnieniu trendu czasowego. W związku z powyższym, wartość czynszu dzierżawnego za część powierzchni działki nr (...) zajętej przez pozwanego według wariantu I w okresie od 24 kwietnia 2003 r. do 23 kwietnia 2005 r. zgodnie z celem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 274.973 zł, natomiast za część powierzchni tej działki według wariantu II wynosiła kwotę 249.109 zł, a według wariantu III, kwotę 251.213 zł.

Wartość czynszu dzierżawnego za część powierzchni działki nr (...) zajętej przez pozwanego według wariantu I w okresie od 24 kwietnia 2003 r. do 23 kwietnia 2005 r. zgodnie z celem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła kwotę 394.886 zł, natomiast za część powierzchni tej działki według wariantu II wynosiła kwotę 345.015 zł.

Decyzją nr (...) z dnia 18 marca 2016 r. odmówiono stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo (...) w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ulicy (...) oraz ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki ew. nr (...) o łącznej powierzchni 25.781 m<sup>2</sup> w obrębie (...), uregulowane odpowiednio w księgach wieczystych KW nr (...), KW nr (...), KW nr (...) i KW nr (...) oraz prawa własności znajdujących się na tym gruncie budynków.

R. S. nabył przedsiębiorstwo kierując się rachunkiem ekonomicznym. Pozwany zdawał sobie sprawę z nieuregulowanego statusu prawnego nieruchomości i wszystkich okoliczności z tym związanych, potrzebował hał w celu prowadzenia działalności gospodarczej i wskazał, że gdyby płacił czynsz w wymaganej przez powoda wysokości, wówczas zbankrutowałby, zaś syndyk nie poinformował pozwanego o wysokości czynszu.

Pozwany nie zawarł z powodem umowy dzierżawy gruntu oraz nie ponosił żadnych opłat czynszowych w związku z dzierżawą gruntów.

Pozwany prowadził przedsiębiorstwo polegające na magazynowaniu i serwisowaniu maszyn poligraficznych.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy oparł się na dowodach w postaci dokumentów zgromadzonych w toku postępowania oraz opinii biegłych z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości, uznając te dowody za wiarygodne. Opinie biegłych zostały w ocenie Sądu Okręgowego sporządzone zgodnie ze zleceniem sądu, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności istotnych dla poczynienia niezbędnych w sprawie ustaleń faktycznych, opinie te Sąd uznał za rzetelne, spójne i zupełne.

Sąd Okręgowy pominął jedynie dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości z dnia 9 października 2013 r., wskazując, że opinia ta dotyczyła ustalenia wysokości czynszu z tytułu dzierżawy gruntu stanowiącego część działki nr (...) przy założeniu przeznaczenia przemysłowego, podczas gdy zgodnie z uzupełniającą ustną opinią biegłego, w okresie między 2003r. a 2005 r. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom pozwanego w zakresie dotyczącym faktycznie zajmowanego przez niego obszaru przedmiotowych nieruchomości, bowiem – zdaniem Sądu - nie korespondowały one z ustaleniami wynikającymi z całości zebranego w sprawie materiały dowodowego. Za okoliczność bezsporną Sąd Okręgowy uznał fakt korzystania przez pozwanego z przedmiotowych nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2003 r., oraz fakt, że pozwanego nie łączyła zawarta bezpośrednio z powodem ani umowa dzierżawy ani umowa użytkowania wieczystego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo częściowo podlegało uwzględnieniu.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie mógł skutecznie nabyć jakichkolwiek praw przysługujących jego poprzednikowi względem nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania, gdyż umowa sprzedaży przedsiębiorstwa z dnia 24 kwietnia 2003 r. nie została zawarta w formie aktu notarialnego, zaś zgodnie z art. 158 k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, podobnie jak umowa przenosząca własność nieruchomości, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do władania nieruchomościami stanowiącymi własność powoda i korzysta z tych gruntów w sposób bezumowny, prowadząc na nich swoje przedsiębiorstwo.

Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie wydania nieruchomości stanowiących własność powoda zasługuje na uwzględnienie na podstawie art. 222 § 1 k.c., nie ulega bowiem wątpliwości, że właścicielem nieruchomości będących przedmiotem sporu jest (...) W.. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie wykazał skutecznie, aby prawo własności przysługiwało innemu podmiotowi, gdyż Przedsiębiorstwu (...) w W. nie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów ani też prawo własności budynków znajdujących się na tych gruntach. Sąd Okręgowy wskazał na decyzję Prezydenta (...)W. z dnia 18 marca 2016 r., odmawiającą stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez to Przedsiębiorstwo wskazanych powyżej praw stwierdzając, że na dzień zamknięcia rozprawy w niniejszym postępowaniu decyzja powyższa nie została natomiast skutecznie podważona, zaś jak wynika z załączonym do akt wypisów z księgi wieczystej dotyczących spornych nieruchomości, prawo ich własności przysługuje Gminie (...) w W., a więc powodowi.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał podniesiony przez pozwanego zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda za niezasadny.

Ustalając zakres faktycznego posiadania przez pozwanego działki ewidencyjnej nr (...) przy ulicy (...) w W. Sąd Okręgowy uznał, iż w posiadaniu pozwanego znajduje się część nieruchomości określona w wariantcie III opinii sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę wskazując, że wariant ten uwzględnia stan stwierdzony przez biegłego na gruncie podczas dokonanych oględzin z uwzględnieniem pomieszczenia, w którym znajduje się węzeł cieplny, zgodnie z oświadczeniem pozwanego, który był obecny na oględzinach rzeczony nieruchomości, wobec czego niewiarygodne są późniejsze zeznania pozwanego, jakoby nie korzystał on z tego pomieszczenia z powodu nieposiadania do niego kluczy.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu wydanie powodowi część działki ewidencyjnej nr (...) przy ulicy (...) w W. o powierzchni 0,2030 ha.

Ustalając natomiast zakres faktycznego posiadania przez pozwanego działki ewidencyjnej nr (...) przy ulicy (...) w W. Sąd Okręgowy uznał, iż w posiadaniu pozwanego znajduje się część nieruchomości określona w wariantcie II opinii sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę wskazując, że pozwany pomimo powiadomienia go o wyznaczonym terminie oględzin nieruchomości przez biegłego, nie stawił się na nie, rezygnując tym samym z możliwości złożenia biegłemu odpowiednich oświadczeń, ponadto wariant II opinii przedstawia obszar zajęty przez pozwanego w granicach istniejących budynków i określa minimalną powierzchnię użytkowaną przez pozwanego.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu wydanie powodowi część działki ewidencyjnej nr (...) przy ulicy (...) w W. o powierzchni 0,2788 ha.

Przechodząc do kwestii przysługującego powodowi od pozwanego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowych nieruchomości, Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 224 § 1 k.c. i stwierdził, że pozwany był posiadaczem samoistnym przedmiotowych nieruchomości w złej wierze. Sąd Okręgowy odwołał się do zeznań pozwanego złożonych na rozprawie w dniu 18 lutego 2016 r., z których wynika, że pozwany zdawał sobie sprawę z nieuregulowanego statusu prawnego nieruchomości, nabył jednak przedsiębiorstwo, kierując się rachunkiem ekonomicznym, potrzebując hal w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powoda o zasądzenie od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości od dnia 24 kwietnia 2003 r. do dnia 23 kwietnia 2005 r. było zasadne.

Na podstawie opinii biegłego z dnia 12 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy ustalił wysokość należnego powodowi czynszu dzierżawnego dla działek ewidencyjnych nr (...) za okres od dnia 24 kwietnia 2003 r. do dnia 23 kwietnia 2005 r. zgodnie z celem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego lub studium i zasądził od pozwanego na

rzecz powoda kwotę 251.213 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z ustalonej części działki nr (...) oraz kwotę 345.015 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z ustalonej części działki nr (...). Należne powodowi odsetki ustawowe za opóźnienie od wskazanych powyżej kwot Sąd Okręgowy zasądził na podstawie art. 481 § 1 k.c., od dnia wydania wyroku, tj. od dnia 28 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, uznając iż od tego dnia roszczenie powoda w zakresie odsetek stało się wymagalne, gdyż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest formą odszkodowania, a biegły sądowy wyliczył wysokość tego odszkodowania według cen aktualnych na datę sporządzenia opinii, zatem kwoty wskazane przez biegłego zawierają w sobie element waloryzacji.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w części dotyczącej punktów III, IV i V – w zakresie odsetek ustawowych, wnosząc o zmianę wyroku w tej części i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie do ponownego rozpoznania, zarzucając naruszenie art. 481 § 1 i 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i niezastosowanie oraz art. 455 k.c. przez jego niezastosowanie.

Apelację wniósł również pozwany zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu. Wyrokowi zarzucił:

- naruszenie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez odmowę jego zastosowania i nie zawieszenie postępowania, mimo iż decyzja wydana w sprawie o ustanowienie użytkownika wieczystego będzie miała wpływ na ustalenie podmiotu posiadającego legitymację do wytoczenia i popierania powództwa w niniejszej sprawie;
- naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. przez dokonanie niewłaściwej interpretacji postanowień umowy nabycia przedsiębiorstwa przez pozwanego od syndyka masy upadłości i ustalenie, jakoby przenosiła ona własność nieruchomości, podczas gdy umowa ta przenosiła jedynie posiadanie, co skutkowało błędnym przyjęciem, że umowa ta była nieważna i błędnym przyjęciem, że pozwany był posiadaczem samoistnym w złej wierze części działek nr (...), podczas gdy tytuł prawny do posiadania tych nieruchomości wynikał z Zarządzenia Wojewody (...) nr (...)z 15 czerwca 1990 r. w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) w W. i został na pozwanego przeniesiony;
- naruszenie art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podczas gdy pozwany jako posiadacz zależny w dobrej wierze nie jest zobowiązany do jego zapłaty;
- naruszenie art. 461 § 1 k.c. poprzez odmowę jego zastosowania i nakazanie pozwanemu wydania rzeczy, pomimo przysługującego pozwanemu prawa jej zatrzymania do czasu zaspokojenia roszczeń o zwrot nakładów;
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku nieuwzględnienia zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanego;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zeznaniami pozwanego i uzupełniającą ustną opinią biegłego wyliczenie wielkości powierzchni działek zajmowanej przez pozwanego oraz sprzeczne z logiką, zasadami wyliczania czynszu najmu oraz zebrany w sprawie materiałem dowodowym ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwany wniósł też na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego na działkach nr (...).

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

Obie apelacje częściowo zasługują na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy zasadniczo poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które tutejszy Sąd przyjmuje za swoje, zmieniając je jedynie w części i ustalając, że wartość wolnorynkowego czynszu z tytułu dzierżawy dla działki nr (...) zajętej przez pozwanego w okresie od 24 kwietnia 2003 r. do 23 kwietnia 2005 r. wynosiła kwotę 132 093,50 zł.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia podniesionego przez pozwanego zarzutu naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. przez dokonanie niewłaściwej interpretacji postanowień umowy nabycia przedsiębiorstwa i w konsekwencji błędnego przyjęcia, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do posiadania spornych nieruchomości.

Pozwany wywodził tytuł prawny do gruntu, na którym prowadzi działalność gospodarczą, z umowy jaką zawarł z Przedsiębiorstwem (...) w upadłości, nabywając przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c.

Umowa ta została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a więc w formie wymaganej dla umowy przenoszącej własność przedsiębiorstwa zgodnie z przepisami art. 75<sup>1</sup> § 1 k.c.

Treść tej umowy jest jasna i jednoznacznie określa co jest jej przedmiotem; w umowie wskazano, że w skład zbywanego przedsiębiorstwa wchodzi m.in. środki trwałe w postaci naniesień budynkowych na części działki nr (...) o pow. 0,4968 ha, właścicielem gruntu, na którym znajdują się naniesienia budynkowe jest (...) W., zaś upadły stał się posiadaczem zależnym gruntu na podstawie zarządzenia nr (...) Wojewody (...) z 15 czerwca 1990 r. w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo (...). Zgodnie z umową kupujący staje się podmiotem praw i obowiązków związanych ze składnikami zbywanego przedsiębiorstwa, w szczególności wstępuje w prawo do naniesień budynkowych oraz prawa wierzyciela ze wszystkich stosunków i zdarzeń prawnych, jakie wynikły z działalności zbywanego przedsiębiorstwa, jest też zobowiązany do ponoszenia wszelkich opłat i kosztów związanych ze składnikami zbywanego przedsiębiorstwa, w szczególności opłacania podatku od nieruchomości wynoszącego 3 754,70 zł.

Nie ulega więc wątpliwości, że pozwany nie był właścicielem ani gruntu, ani budynków wskazanych w umowie, a jedynie ich posiadaczem zależnym. Powyższa umowa nie precyzuje też, jaki tytuł prawny przysługiwał zbywcy do władania nieruchomościami stanowiącymi własność powoda, pozwany nie mógł zaś na podstawie tej umowy nabyć praw, których nie posiadał zbywca.

Taki tytuł nie wynika z powołanego w umowie zarządzenia nr (...) Wojewody (...) z 15 czerwca 1990 r. w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo (...). Pozwany przedłożył do akt umowę dzierżawy terenu o łącznej powierzchni 4 968 m<sup>(2)</sup> zawartą 9 czerwca 1994 r. między (...) a Dzielnicą – Gminą W., jednak z umowy tej wynika, że obowiązywała ona do 31 grudnia 1995 r., zaś jej przedłużenie wymagało pisemnej zgody wydierżawiającego, z określonym czynszem dzierżawnym. Pozwany nie wykazał, aby dalsze umowy dzierżawy terenu lub inne umowy dające podstawy do władania gruntem były zawierane między powodem a zbywcą, zatem nie ma podstaw do uznania, że posiada on jakikolwiek tytuł prawny do nieruchomości stanowiących własność powoda.

Bezasadny był też zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz wniosek o zawieszenie postępowania w sprawie do momentu wydania ostatecznej decyzji w przedmiocie nabycia z mocy prawa przez Przedsiębiorstwo (...) w W. prawa użytkownika wieczystego gruntu, gdyż z decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 18 marca 2016 r. nr (...) wynika, że przedsiębiorstwo państwowe ani w dniu 5 grudnia 1990 r., ani w chwili zawarcia umowy pozwanego z syndykiem nie miało prawa użytkownika wieczystego przedmiotowego gruntu. Należy też podzielić stanowisko Sądu I instancji, że okolicznością bezsporną było, iż pozwanego nie łączyła bezpośrednio z powodem ani umowa dzierżawy, ani umowa użytkownika wieczystego, gdyż pomimo wezwania skierowanego do pozwanego w tym celu, jak i późniejszej próby podejmowanej przez R. S., nie doszło do zawarcia umowy na warunkach satysfakcjonujących obie strony.

Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwany miał świadomość braku uregulowania tytułu prawnego do gruntu – na co wskazują nieudane próby zawarcia stosownej umowy. Zatem, rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego nakazujące wydać powodowi na podstawie art. 222 § 1 k.c. nieruchomości szczegółowo tamże opisane o powierzchni łącznej 0,4818 ha było prawidłowe, bowiem pozwany korzysta z niniejszych gruntów w sposób bezumowny, prowadząc na nich swoje przedsiębiorstwo.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacji odnoszących się do określonej przez Sąd Okręgowy powierzchni gruntów znajdujących się w posiadaniu pozwanego.

Przede wszystkim powierzchnia nieruchomości powoda zajętych pod budynki, które z mocy umowy z dnia przeszły w posiadanie pozwanego wynika wprost z treści tej umowy, pozwany zaś w swoich zeznaniach wskazał, że objął w posiadanie te nieruchomości, które były we władaniu syndyka. Ponadto Sąd Okręgowy trafnie oparł się na opinii biegłego geodety w wariantcie III dla działki nr (...) i w wariantcie II dla działki nr (...), gdyż te warianty opinii oddają rzeczywisty sposób korzystania z gruntu przez pozwanego, wraz z pomieszczeniem węzła ciepłowniczego. Sąd Apelacyjny podziela też ocenę Sądu Okręgowego co do braku wiarygodności zeznań pozwanego, jakoby nie korzystał z tego pomieszczenia z powodu nieposiadania do niego kluczy.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podczas gdy pozwany jako posiadacz zależny w dobrej wierze nie jest zobowiązany do jego zapłaty. Zdaniem tutejszego Sądu zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 18 lutego 2016 r., z których bezpośrednio wynika, że zdawał on sobie sprawę z nieuregulowanego statusu prawnego nieruchomości i wszystkich okoliczności z tym związanych, świadczą o pozostawianiu R. S. w złej wierze. Pozwany, mimo niewyjaśnionego tytułu prawnego do władania nieruchomościami na których znajdowały się wskazane w umowie budynki, nabył przedsiębiorstwo, kierując się rachunkiem ekonomicznym, potrzebując hal w celu prowadzenia działalności gospodarczej, a następnie, mimo wezwań powoda wskazujących na konieczność zawarcia umowy dzierżawy, umowy takiej nie zawarł. Wszystkie powyższe okoliczności łącznie świadczą o pozostawianiu pozwanego w złej wierze – a zatem o zasadności roszczenia powoda co do zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Odnosząc się już do samej wysokości roszczenia Sąd Apelacyjny uznał, że sąd I instancji błędnie ustalił wysokość należnego powodowi wynagrodzenia. Zdaniem tutejszego Sądu, wada tego rozstrzygnięcia tkwiła w błędnym przyjęciu, że powodowi należy się wynagrodzenie z uwzględnieniem przeznaczenia gruntu w latach 2003 – 2005 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zamiast realnego przyjęcia, że zabudowanie gruntu miało charakter magazynowy z przeznaczeniem przemysłowym. Ceny gruntów pod zabudowę wielorodzinną były wielokrotnie wyższe niż przeznaczone pod zabudowę przemysłową, co spowodowało nadmierne obciążenie pozwanego wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z gruntu. Należy podkreślić, że R. S. korzystał z zabudowy magazynowej – hal produkcyjnych – do prowadzenia własnej działalności gospodarczej, zatem on sam nie korzystał z nieruchomości w taki sposób, który uzasadniałby zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w podwyższonej stawce, taki sam był też dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości. Uwzględniając powyższe, należało podzielić wnioski pierwszej opinii biegłego A. Z. z 9 października 2013 r. (k. 314), gdzie biegły wskazuje po pierwsze, że stawka wolnorynkowego czynszu z tytułu dzierżawy gruntu dla obu działek byłaby jednakowa z uwagi na tą samą lokalizację i przeznaczenie oraz przyjmuje następujące wartości:

- stawkę 13 zł/m<sup>2</sup>/rok od 24 kwietnia 2003 r. do 31 grudnia 2004 r. oraz;
- stawkę 14 zł/m<sup>2</sup>/rok od 1 stycznia 2005 r. do 23 kwietnia 2005 r., co łącznie daje sumę 21 miesięcy przy stawce 13 zł/m<sup>2</sup>/rok, to jest 1,08 zł za miesiąc, czyli 22,75 zł/m<sup>2</sup> wartości gruntu, co w tym okresie uzasadnia żądanie kwoty 109 609,50 zł tytułem czynszu dzierżawnego oraz za 04 miesiące przy stawce 14 zł/m<sup>2</sup>/rok, to jest 1,16 zł za miesiąc, czyli 4,6 zł/m<sup>2</sup> co łącznie w tym okresie daje kwotę 22 484 zł tytułem czynszu dzierżawnego.

Uznając za wiarygodną powyższą opinię i stosując stawki za czynsz dzierżawy w okresie od 24 kwietnia 2003 roku do dnia 23 kwietnia 2005 roku, które odpowiadają ówczesnemu korzystaniu z gruntu pod zabudowę przemysłową, Sąd Apelacyjny obniżył zasądzoną na rzecz powoda kwotę do 132 093,50 zł uznając, że takiej kwoty mógł się domagać właściciel gruntu za jego wydzierżawienie.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 461 § 1 k.c. poprzez odmowę jego zastosowania i nakazanie pozwanemu wydania rzeczy, pomimo przysługującego pozwanemu prawa jej zatrzymania do czasu zaspokojenia roszczeń o zwrot nakładów należy wskazać, że powyższy zarzut nie został w ogóle zgłoszony wobec powoda, zaś sąd nie może stosować instytucji *ius retentionis* z urzędu. Niemniej, nawet skuteczne zgłoszenie prawa zatrzymania stwarza po stronie właściciela nieruchomości uprawnienie domagania się od posiadacza wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez okres zatrzymania, a z kolei posiadaczowi przysługuje wobec właściciela uprawnienie do żądania zapłaty odsetek ustawowych od zatrzymanej kwoty z tytułu ceny. Innymi słowy zgłoszenie przez strony prawa zatrzymania nieruchomości i zwrotu ceny nie niweczy ich wzajemnych pieniężnych roszczeń wobec siebie. Wstrzymanie się przez posiadacza z wydaniem nieruchomości właścicielowi nie zwalnia go z zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez ten czas, tak samo jak właściciel zatrzymując cenę, którą powinien zwrócić posiadaczowi nie jest zwolniony od zapłaty odsetek za ten okres. Z powyższych względów należało uznać ten zarzut za bezzasadny, zasadniczo z uwagi na brak jego zgłoszenia przez pozwanego.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał też zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w postaci braku ustosunkowania się Sądu Okręgowego do „ewentualnego zarzutu potrącenia”. Należy przypomnieć, że czynność prawna potrącenia jest zdarzeniem prawnym, którego skutkiem, niezależnym od woli uprawnionego do wierzytelności objętej potrąceniem, jest umorzenie się obydwu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.), ze skutkiem czasowym określonym w art. 499 zdanie drugie k.c., tj. od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Zgodnie z regulującymi potrącenie przepisami kodeksu cywilnego oświadczenie o potrąceniu może być złożone - w okresie trwania fazy kompensacyjnej - w każdym czasie, zarówno przed, jak i po wszczęciu postępowania sądowego (w toku postępowania sądowego, także poza tym postępowaniem). Zarzut potrącenia jest natomiast czynnością procesową. Jego podniesienie w postępowaniu sądowym oznacza powołanie się na fakt dokonania potrącenia i wynikające stąd skutki. Jest to tak naprawdę zarzut nieistnienia, umorzenia lub wygaśnięcia wierzytelności powoda. Zgłoszony przez pozwanego „ewentualny” zarzut potrącenia wierzytelności w wysokości 320 000 zł z tytułu naniesień na grunt nie został poparty jakimikolwiek dowodami zmierzającymi do wykazania, że wierzytelność w takiej wysokości pozwanemu w stosunku do powoda przysługuje. Tym samym brak podstaw do uznania, że umorzenie wzajemnych wierzytelności rzeczywiście nastąpiło, co uniemożliwia uwzględnienie tak sformułowanego zarzutu.

Sąd Apelacyjny częściowo uwzględnił także apelację powoda uznając, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ma charakter bezterminowy i stosownie do art. 455 k.c. termin, od którego należy określić jego wymagalność jest związany z wezwaniem dłużnika do spełnienia świadczenia. Skoro zaś, odpis pozwu doręczony został pozwanemu w dniu 26 września 2006 r. (k. 33), to termin, w jakim pozwany powinien spełnić świadczenie upłynął miesiąc później, to jest 26 października 2006 roku, dlatego też odsetki ustawowe należało zasądzić od 27 października 2006 roku do dnia zapłaty.

Uwzględniając powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. częściowo uwzględnił apelację obu stron zmieniając zaskarżony wyrok w punktach III i IV w ten sposób, że w punkcie trzecim zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 132 093,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2006 roku do dnia zapłaty a w pozostałym zakresie oddalił powództwo o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W konsekwencji należało dotychczasowy punkt V wyroku oznaczyć jako punkt IV. Natomiast w zakresie kosztów procesu, należało dotychczasowy punkt VI oznaczyć jako punkt V i określić, iż powód ponosi koszty postępowania w 30 % a pozwany w 70%, co było konsekwencją zmiany kwoty zasądzonej od pozwanego na rzecz powoda (art. 108 k.p.c.).

W pozostałym zakresie apelacje jako bezzasadne podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego na podstawie art. 100 k.p.c. mając na uwadze, że obie apelacje zostały w części uwzględnione a w pozostałym zakresie oddalone, zatem, strony postępowanie apelacyjne przegrały w podobnym stopniu i poniosły podobne koszty z tym związane.