

Sygn. akt *I ACa 392/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SA Jolanta Grzegorzczak**

Sędziowie: **Sędzia SA Anna Beniak**

**Sędzia SA Dorota Ochalska – Gola ( spr.)**

Protokolant: st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)z siedzibą w W.

przeciwko **Miastu Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 22 stycznia 2013 r., sygn. akt II C 1639/11

**I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:**

**„ 1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...)z siedzibą w W. kwotę 658.557 (sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem) złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych od dnia 20 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 578.577 (pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych od dnia 20 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 14.812,35 (czternaście tysięcy osiemset dwanaście 35/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**2. nakazuje ściągnąć od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 28.927,85 (dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem 85/100) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.”**

**II. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...)z siedzibą w W. kwotę 12.453 (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt *I ACa 392/13*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny zasądził od pozwanego Miasta Ł. na rzecz strony powodowej - (...)z siedzibą w W. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 13 marca 2008 r. do 6 września 2011 r. kwotę 463.503 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 80.000 zł od dnia 20 października 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 383.503 zł od dnia 20 października 2012 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych Sądu I instancji, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

(...)do dnia 7 września 2011 r. był właścicielem nieruchomości położonej w Ł., dzielnica G., obręb G-21, stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami (...)o łącznej powierzchni 27.572 m<sup>( 2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). W dniu 7 września 2011 r. powód zbył przedmiotową nieruchomość pozwanemu.

Powód nabył przedmiotową nieruchomość na mocy przepisów prawa powszechnie obowiązującego jako następca prawny stowarzyszenia (...). Ten ostatni podmiot od 1926 r. był wpisany jako właściciel przedmiotowych działek w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia Łodzi (...).

Mocą uchwały Nr (...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 20 lutego 2002 r. zmieniającej miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł. dla części obszaru miasta położonej w rejonie (...), teren przedmiotowej nieruchomości jest częściowo położony w jednostce planistycznej INO (z przeznaczeniem podstawowym na cele publiczne dla potrzeb gospodarki w zakresie odpadów komunalnych pod lokalizację sortowni i stacji przeładunkowej tych odpadów oraz składowiska balastu - odpadów po odzyskaniu surowców wtórnych wraz z zapleczem technicznym i socjalno-biurowym) i częściowo w jednostce planistycznej (...) (teren otwarty użytkowany rolniczo z przeznaczeniem do zalesienia celem wytworzenia pasa zieleni izolacyjnej od terenu oznaczonego na rysunku symbolem INO - z zakazem zabudowy). Aktualnie sporna nieruchomość jest zabudowana i znajduje się na niej m.in. ogrodzenie terenu zakładu - sortowni odpadów Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Spółka z o.o. w Ł.. Nieruchomość jest wykorzystywana przez wskazaną Spółkę w prowadzonej przez nią działalności.

W dniu 23 czerwca 2005 r. Miasto Ł. - Wydział (...)wystąpił o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji: (...) w Ł. na nieruchomości położonej w Ł. m.in. w obrębie G-21 na działce (...) składającej się z działek (...)). W dniu 1 września 2005 r. inwestor uzyskał decyzję w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę i wykonanie robót budowlanych dla opisanej wyżej inwestycji. Z kolei w dniu 23 maja 2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. decyzją nr (...)udzielił pozwanej - Urzędowi Miasta Ł. - Wydział (...)pozwolenia na użytkowanie składowiska balastu wraz z infrastrukturą zlokalizowanego w Ł. wybudowanego na podstawie opisanej wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Powód dowiedział się o fakcie korzystania przez pozwanego ze spornych działek w połowie 2006 r. W trakcie realizacji inwestycji pozwany, po przeprowadzonej analizie stanów prawnych nieruchomości, stwierdził, że część działek, na których lokowane jest składowisko balastu stanowi własność (...), jako następcy prawnego (...) ujawnionej w księdze wieczystej (...). W związku z powyższym, pismem z dnia 31 lipca 2006 r. zwrócił się do powoda z propozycją odkupienia przedmiotowych działek. Z kolei w piśmie z 5 kwietnia 2007 r. pozwany wyraził chęć zamiany działek na inną nieruchomość Miasta Ł.. Strony podjęły rozmowy, z których wynikała konieczność uregulowania stanu prawnego przedmiotowych działek, co zostało zlecone kancelarii prawnej. Na spotkaniu w dniu 4 kwietnia 2007 r. przedstawiciele Miasta Ł. wystąpili do powoda z propozycją zawarcia umowy dzierżawy na 2007 r. Strona pozwana wystąpiła także o podpisanie w trybie pilnym oświadczenia o wydaniu nieruchomości pod sortownię. Z pisma pozwanego z dnia 5 kwietnia 2007 r. wynika, że podpisanie oświadczenia miało na celu potwierdzenie, że przedmiotowe działki mogą być wykorzystane na działalność inwestycyjną prowadzoną przez Miasto.

Pismem z dnia 16 kwietnia 2007 r. powód poinformował pozwanego, że zgłasza roszczenia do nieruchomości położonych w Ł., w tym działek w obrębie G-21 nr (...)gdzie w rejestrze gruntów jako właściciel wpisany jest Skarb

Państwa. Jednocześnie powód wskazał, że użycza Miastu Ł. działki (...) na cele związane z realizacją inwestycji gminnej - budowę składowiska balastu oraz prowadzenia jego eksploatacji do czasu uregulowania stanu formalnoprawnego i dokonania stosownych wpisów w ewidencji gruntów i księgach wieczystych, zastrzegając prawo do uregulowania w przyszłej umowie dzierżawy (po uzyskaniu uprawnień właścicielskich przez(...)) spraw związanych z odpłatnością za wykorzystanie przez Miasto Ł. tych terenów, od czasu rozpoczęcia budowy. Pismo to podpisał prezes zarządu głównego powodowego stowarzyszenia.

W dniu 21 listopada 2007 r. dokonano zmiany wpisu w rejestrze gruntów prowadzonej przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ł. dla działek ewidencyjnych (...) w obrębie ewidencyjnym G-21 w ten sposób, że przy określeniu właściciela w miejsce Skarbu Państwa wpisano (...)z siedzibą w W.. Stosownych zmian, tj. ujawnienia powoda jako właściciela spornej nieruchomości, dokonano również w dniu 13 marca 2008 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości KW (...)/.

Następnie strony prowadziły negocjacje co do wysokości czynszu należnego powodowi z tytułu dzierżawy spornej nieruchomości. Z uwagi na rozbieżne stanowiska stron, do zawarcia umowy dzierżawy nigdy nie doszło. Pozwany zdecydował się natomiast na wykupienie działek. W wyniku dalszych negocjacji w dniu 7 września 2011 r. strony zawarły umowę sprzedaży spornych działek. Do 2011 r. Miasto Ł. płaciło podatki za sporną nieruchomość, ponieważ tak strony ustaliły na pierwszym spotkaniu.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości - powierzchni gruntów przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego - przemysłowych działek o nr (...) o powierzchni 27.575 m<sup>2</sup> w okresie od 1 września 2005 r. do 12 marca 2008 r. wynosi 195.054 zł zaś w okresie od 13 marca 2008 r. do 6 września 2011 r. wynosi łącznie **463.503 zł.**

W oparciu o tak zakreśloną podstawę faktyczną sporu, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne jedynie w części. Nie ulega wątpliwości, że wybudowanie na nieruchomości powoda składowiska balastu służącego realizowaniu przez pozwanego zadań publicznych naruszało prawo własności powoda, określone treścią art.140 k.c. Był on bowiem pozbawiony prawa swobodnego korzystania ze swej nieruchomości. Z kolei pozwany, który na działkach powoda rozpoczął inwestycję był posiadaczem tych gruntów. Posiadał grunty powoda w taki sposób, jakby przysługiwało mu prawo rzeczowe uprawniające go do tego typu działań, choć de facto tytułem takim nie dysponował.

Sąd I instancji nie uwzględnił stanowiska strony pozwanej, zgodnie z którym powód w piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 2007 r. użyczył pozwanemu nieruchomość, zastrzegając na przyszłość zawarcie między stronami umowy regulującej sposób korzystania przez Miasto Ł. z nieruchomości. W piśmie tym, wystosowanym w odpowiedzi na pismo pozwanego z dnia 5 kwietnia 2007 r., prezes(...)wyraźnie wskazał, że „zastrzega prawo do uregulowania w przyszłej umowie dzierżawy spraw związanych z odpłatnością za wykorzystanie przez Miasto Ł. w/w terenów, od czasu rozpoczęcia budowy”. Skoro zatem strony miały uregulować w późniejszej umowie wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powoda to nie może być mowy o użyczeniu, które z założenia jest czynnością prawną nieodpłatną (art. 710 k.c.). Nadto, już z pisma pozwanego z 5 kwietnia 2007 r. wynika, że podpisanie oświadczenia miało na celu potwierdzenie, że przedmiotowe działki mogą być przeznaczone na działalność inwestycyjną prowadzoną przez Miasto Ł., a nie stanowią umowy użyczenia. Sens złożonego przez prezesa (...) oświadczenia sprowadzał się więc do tego, że powód, do czasu uregulowania stanu formalno-prawnego i dokonania stosownych wpisów w ewidencji gruntów i księgach wieczystych nie będzie domagał się od pozwanego zapłaty czynszu za korzystanie z jego nieruchomości na cele związane z realizacją inwestycji gminnej, a kwestia ta zostanie uregulowana w przyszłej umowie dzierżawy i będzie dotyczyła odpłatności za wykorzystanie przez Miasto Ł. nieruchomości powoda, od czasu rozpoczęcia budowy. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy stwierdził, że mimo użycia w omawianym piśmie sformułowania „(...) użycza” de facto nie mamy do czynienia z umową użyczenia, gdyż warunki wskazane w tym piśmie nie stanowiły essentialia negotii tego typu umowy, a wręcz przeciwnie przewidywały odpłatny charakter przyszłej czynności prawnej. Fakt, że w późniejszym okresie strony nie zawarły stosownej umowy i nie ustaliły wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powoda od daty rozpoczęcia procesu budowlanego, nie może pozbawić powoda możliwości dochodzenia tego wynagrodzenia w późniejszym

terminie, a już z pewnością nie może stanowić podstawy do uznania, że korzystanie z nieruchomości miało charakter nieodpłatny. Dokonując wykładni oświadczeń woli stron (art. 65 § 2 k.c.) Sąd I instancji uznał, że strona powodowa nie miała zamiaru używać pozwanej nieruchomości.

Z ustaleń faktycznych wynika, iż pomiędzy stronami nigdy nie doszło do nawiązania stosunku umownego, na podstawie którego pozwana korzystała z nieruchomości stanowiącej własność powodów. Pozwany, obejmując w posiadanie nieruchomość powoda i traktując ją jak własną, był samoistnym posiadaczem w rozumieniu art. 336 k.c. Wobec powyższego w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy art. 224 i 225 k.c. regulujące stosunki między właścicielem a samoistny posiadaczem. Sąd I instancji podkreślił, że nawet gdyby przyjąć, że posiadanie nieruchomości przez pozwanego nie miało charakteru samoistnego, a zależny, to i tak posiadacz taki na podstawie art. 230 k.c. odpowiada za korzystanie z nieruchomości powoda.

Odnosząc się z kolei do kwestii złej wiary pozwanego, która w świetle art. 224 § 1 k.c. warunkuje prawo właściciela do żądania od posiadacza wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, Sąd Okręgowy uznał, że należy ustalić moment, w którym pozwany dowiedział się o tym, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest powód. Wskazał, że momentem tym jest chwila ujawnienia powoda jako właściciela w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, tj. dzień 13 marca 2008 r. I nawet jeśli przyjąć za powodem, że jeszcze przed tą datą pozwany nie miał żadnych podstaw by przypuszczać, że przysługuje mu jakikolwiek tytuł prawny do spornej nieruchomości, to decydującym dla określenia daty początkowej, od której pozwany dowiedział się, że tytuł prawny do spornej nieruchomości przysługuje powodowi, jest moment wykazania prawa własności przez powoda w księdze wieczystej. Za przyjęciem powyższego stanowiska przemawiają przepisy art. 3 i 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”), które ustanawiają określone domniemania: wiarygodności ksiąg wieczystych i nieistnienia praw wykreślonych z księgi wieczystej. Skoro zatem powód ujawnił przysługujące mu wobec przedmiotowej nieruchomości prawo własności we właściwej księdze wieczystej dopiero 13 marca 2008 r., a wcześniej jako właściciel figurował inny podmiot, to żądanie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za wcześniejszy okres, nie może być uwzględnione.

W rezultacie, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda za okres od 13 marca 2008 r. do 6 września 2011 r. w wysokości **463.503 zł, oddalając dalej idące żądanie.**

O kosztach orzeczono z uwzględnieniem zasady z art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo oraz co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego w postaci art. 224 i 225 k.c. - poprzez ich błędną wykładnię przejawiającą się w przyjęciu, iż posiadacz nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty właścicielowi za bezumowne korzystanie z nieruchomości jedynie za okres od momentu, kiedy dowiedział się o osobie właściciela, a nie od momentu, w którym dowiedział się lub mógł się dowiedzieć, że nie przysługuje mu żadne prawo do korzystania z nieruchomości - tzn. że dla przyjęcia złej wiary posiadacza nie jest wystarczające, że wie on, iż nie przysługuje mu żadne prawo rzeczowe ani obligacyjne, a konieczna jest świadomości komu przysługuje prawo własności nieruchomości,
- naruszenie prawa materialnego w postaci art. 3 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w przyjęciu, że treść tego przepisu ma kluczowe znaczenie dla określenia dobrej bądź złej wiary posiadacza nieruchomości w sytuacji, gdy żadne prawo na rzecz tego posiadacza nie było wpisane do księgi wieczystej, ani nie zostało z niej wykreślone,
- naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 w zw. z art. 6 u.k.w.h. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w przyjęciu, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystej ma wpływ na określenie dobrej wiary posiadacza korzystającego z nieruchomości bez żadnego tytułu prawnego w sytuacji, gdy posiadacz ten nie dokonywał, z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej, żadnej czynności prawnej, na podstawie

której nabyłby jakiegokolwiek prawo do nieruchomości, w szczególności w sytuacji, gdy posiadacz ma wiedzę o tym, że nie przysługuje mu żaden tytuł do korzystania z nieruchomości;

- naruszenie prawa materialnego - w postaci art. 114 w zw. z art. 123 i 124 u.k.w.h. poprzez ich niezastosowanie przejawiające się w braku przyjęcia, że prowadzona dla spornych działek księga wieczysta (...), w której jako właściciel wpisany był poprzednik prawny powoda stała się księgą wieczystą w rozumieniu ustawy ewentualnie, że dokumenty prowadzone dla tej nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy stały się zbiorem dokumentów z momentem wejścia w życie ustawy, a co za tym idzie nieuwzględnienie tych okoliczności przy ocenie dobrej bądź złej wiary pozwanego w spornym okresie.
- sprzeczność ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym przejawiająca się w przyjęciu, że pozwany dowiedział się o tym, że powód jest właścicielem spornych działek dopiero w dniu ujawnienia praw powoda w księdze wieczystej KW (...), tj. w dniu 13 marca 2008 r. w sytuacji gdy: poprzednik prawny powoda był wpisany jako właściciel w księdze wieczystej (...), pozwany pismem z dnia 31 lipca 2006 r. sam poinformował powoda, że jest on właścicielem spornych działek z propozycją ich odkupu, w dniu 21 listopada 2007 r. dokonano zmiany wpisu w rejestrze gruntów prowadzonym przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w L. ujawniając powoda jako właściciela spornych działek, pozwany w 2007 roku prowadził z powodem negocjacje mające na celu zawarcie umowy dzierżawy spornej nieruchomości;
- naruszenie prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej oddalenia powództwa w części, tj. nie wskazanie dlaczego jako datę dowiedzenia się pozwanego o prawie własności powoda (moment zaistnienia złej wiary po stronie pozwanego) przyjęto dzień ujawnienia tego faktu w księdze wieczystej oraz nie wskazanie jaki związek z tym mają domniemania zawarte w art. 3 u.k.w.h. oraz rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych określona w art. 5 przedmiotowej ustawy.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 195.054 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz orzeczenie o kosztach procesu w pierwszej instancji, nadto zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jest zasadna.

W pierwszej kolejności wypada rozważyć zarzuty apelującego zmierzające do wykazania sprzeczności ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i wywodzone z naruszenia przepisów prawa procesowego, bowiem nie budzi wątpliwości, że właściwa analiza zarzutów naruszenia prawa materialnego jest możliwa jedynie w razie poprawnego zakreszenia podstawy faktycznej sporu.

Apelujący wskazał w apelacji na naruszenie normy prawa procesowego tj. art. 328 § 2 k.p.c., zarzucając Sądowi I instancji niewyjaśnienie podstawy prawnej oddalenia powództwa. Powyższy zarzut jest oczywiście chybiony, co wydaje się dostrzegać sam skarżący prowadząc przecież polemikę ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, które zadecydowało o oddaleniu powództwa i wskazując na błędną wykładnię powołanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisów prawa materialnego. Wypada zaznaczyć, że zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, uzasadnienie wyroku wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. Z tych przyczyn zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (tak SN w wyroku z dnia

2 marca 2011 r. w sprawie II PK 202/10, Lex nr 817516; w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 r. w sprawie II UK 148/09, Lex nr 577847; podobnie SA w Poznaniu w wyroku z dnia 27 października 2010 r. w sprawie I ACa 733/10, Lex nr 756715). W rozpatrywanej sprawie analiza uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego wskazuje, iż zawiera ono elementy konstrukcyjne wymagane przez art. 328 § 2 k.p.c. i umożliwia odtworzenie procesu stosowania prawa, który doprowadził do częściowego oddalenia powództwa. To, że apelujący nie uznaje argumentacji Sądu I instancji za przekonującą, nie oznacza wcale, że doszło do naruszenia dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c., dodatkowo w taki sposób, który przekłada się na treść zaskarżonego wyroku i uniemożliwia dokonanie jego kontroli instancyjnej.

Nie ma także racji strona powodowa, wskazując na rzekome uchybienia w zakresie ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy. Uważna lektura uzasadnienia wyroku wskazuje bowiem, że wszystkie przywołane w apelacji okoliczności zostały wprowadzone do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Natomiast ewentualne wadliwe wnioski, jakie z tych pozytywnie ustalonych faktów wywiódł Sąd I instancji na etapie ich subsumcji pod określone normy, mogą być skutecznie zwalczane jedynie w drodze zarzutów naruszenia prawa materialnego, co z resztą apelujący czyni, wskazując na błędną wykładnię przepisów art. 224 i 225 k.c. w zakresie przymiotu dobrej wiary po stronie pozwanego.

Wobec braku innych zarzutów apelacji odnoszących się do procesu dowodzenia i oceny dowodów należy przyjąć, iż stan faktyczny sporu został przez Sąd Okręgowy ustalony poprawnie. Ta konstatacja ma istotne znaczenie w świetle argumentów podnoszonych przez stronę pozwaną, która w odpowiedzi na apelację powoływała się na prawo własności Skarbu Państwa spornych działek gruntu, co rzekomo miałyby wynikać z zaświadczenia z dnia 17 maja 2007 r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. Tymczasem tego rodzaju dokument nie został do akt sprawy załączony. Analiza odpisu zupełnego z księgi wieczystej nr (...) wskazuje, że data 13 sierpnia 2008 r. jest w istocie dniem założenia elektronicznej księgi wieczystej dla nieruchomości składającej się z działek gruntu o nr (...) położonych w obrębie G-21 przy rzece N.. W dziale II tej księgi strona powodowa została ujawniona jako właściciel nieruchomości w oparciu o umowę z dnia 20 listopada 1924 r. i jest to pierwszy wpis w zakresie prawa własności. Tym samym w Kw nr (...) nie zostało nigdy ujawnione prawo własności innego podmiotu, poprzedzające tytuł własności strony powodowej. Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że prawo własności poprzednika prawnego strony powodowej ujawnione był w dawnej księdze wieczystej (...)

Strona pozwana nie wyjaśniła zatem, z jakich zdarzeń prawnych i potwierdzających je dokumentów wywodziła prawo własności innego podmiotu tj. Skarbu Państwa. Z analizy pisma procesowego z dnia 16 lipca 2002 r. (k 176 i nast.) można by wnioskować, że strona pozwana odnosi się do danych ujawnionych w rejestrze gruntów, należy jednak pamiętać, że wpisy w tej ewidencji nie korzystają z żadnego systemu domniemań prawnych o ich prawdziwości. Miasto Ł. nie wykazało także w toku postępowania, by swoje posiadanie wywodziło z czynności prawnych dokonanych z udziałem Skarbu Państwa.

Przedstawione wyżej uwagi przekonują o zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego przywołanych w apelacji strony powodowej. Skarżąca słusznie wskazuje na błędną wykładnię przepisów art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., która przełożyła się na wadliwe stanowisko Sądu I instancji wskazujące, iż dla przyjęcia złej wiary posiadacza nie jest wystarczające, że wie on, iż nie przysługuje mu żadne prawo rzeczowe ani obligacyjne, a konieczna jest świadomość komu przysługuje prawo własności nieruchomości. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika bowiem jednoznacznie, że Sąd Okręgowy ostatecznie powiązał złą wiarę strony pozwanej z faktem ujawnienia tytułu własności powoda w księdze wieczystej Kw nr (...). Pogląd ten jest jednak chybiony, bowiem złej wiary posiadacza nieruchomości nie można wiązać wyłącznie z pozytywną wiedzą o każdorazowym właścicielu nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej. W judykaturze dobra wiara powszechnie definiowana jest jako błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak SN m.in. w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2008 r. w sprawie I CSK 333/08, Lex nr 510964; w postanowieniu z dnia 7 października 2010 r. w sprawie IV CSK 152/10, Lex nr 707912). Nie jest przy tym konieczne, by posiadacz miał pewność co do osoby właściciela, dodatkowo popartą ujawnieniem prawa własności w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości. Należy dodatkowo przypomnieć, że wpis prawa własności do księgi wieczystej nie ma przecież charakteru konstytutywnego (vide uzasadnienie wyroku SN w sprawie II CSK 104/11, Lex nr 1102262). Brak

ujawnienia w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości prawa własności strony powodowej przed dniem 13 sierpnia 2008 r. nie oznacza zatem wcale, że w tym okresie Miasto Ł. pozostawało w usprawiedliwionym przekonaniu, iż przysługuje mu jakikolwiek tytuł prawny do spornych działek gruntu. Innymi słowy, o ile fakt ujawnienia prawa własności strony powodowej w księdze wieczystej Kw nr (...) w sposób nie budzący wątpliwości oznacza, że od tej daty strona pozwana pozostawała w złej wierze, to brak jest podstaw dla wyprowadzenia w drodze rozumowania a contrario wniosku, że we wcześniejszym okresie jej posiadaniu towarzyszyła dobra wiara bez względu na inne okoliczności faktyczne, które tą dobrą wiarę w sposób oczywisty podważały. Tego rodzaju przekonania nie sposób przede wszystkim wywieść z domniemań prawnych z art. 3 i 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. Nr 707), na które powołał się Sąd I instancji. Pierwszy z powołanych przepisów wprowadza dwa domniemania: domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych, polegające na tym, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz domniemanie nieistnienia praw wykreślonych z księgi wieczystej. Sąd Okręgowy nie dostarczył przekonujących argumentów wyjaśniających, w jaki sposób w okolicznościach sporu domniemanie zgodności prawa własności (...)z rzeczywistym stanem prawnym, działające od chwili wpisu, przekłada się na dobrą wiarę strony pozwanej przed tą datą, zwłaszcza w sytuacji, gdy sporna nieruchomość miała urządzoną dawną księgę wieczystą, w której ujawnione zostało prawo własności poprzednika prawnego powoda.

Jak trafnie podkreślił apelujący, w realiach sporu rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, o której mowa w art. 5 powołanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w ogóle nie znajduje zastosowania. Sens powołanej regulacji sprowadza się bowiem do zapewnienia nabycia własności lub innego prawa rzeczowego w drodze czynności prawnej od osoby, która została wpisana do księgi wieczystej zamiast osoby uprawnionej. Tymczasem strona pozwana nie twierdziła nawet, iż nabyła prawo własności lub uzyskała inny tytuł prawny do spornej nieruchomości w drodze czynności prawnej z innym podmiotem, którego prawo własności zostało ujawnione w księdze wieczystej. Jak już była o tym wyżej mowa, Miasto Ł. twierdziło co prawda, że właścicielem spornych działek gruntu nr (...) w bliżej nieokreślonym okresie był Skarb Państwa, ale twierdzenia tego w żaden sposób nie udowodniło. Co więcej, w toku całego postępowania strona pozwana nie wskazywała, by w drodze czynności prawnej nabyła od Skarbu Państwa jakiegokolwiek prawo rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości lub nawet, by łączył ją z tym podmiotem jakiegokolwiek stosunek obligacyjny. Przedstawione wywody świadczą o zasadności przywołanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 3 i art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W uzupełnieniu wypada zaznaczyć, że w rozpatrywanej sprawie nie został do końca wyjaśniony charakter dawnej księgi wieczystej (...). Z akt sprawy nie wynika, czy owa księga wieczysta została zamknięta na podstawie przepisów szczególnych ustawy z dnia 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej ksiąg wieczystych, co oznaczałoby, że na podstawie art. 10 tej ustawy posiada jedynie moc dokumentu. W przeciwnym wypadku rację ma apelujący, iż na zasadzie przepisu art. 114 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemanie płynące z art. 3 tej ustawy obejmuje również wpis w dziale drugim księgi wieczystej (...).

W rozpatrywanej sprawie moment ujawnienia prawa własności powoda w księdze wieczystej nie wpływa również na ocenę legitymacji procesowej czynnej (...). Przed dniem 13 sierpnia 2008 r. strona powodowa bezspornie legitymowała się tytułem własności działek gruntu, wynikającym z następstwa prawnego ex lege po właścicielu ujawnionym w (...)

W świetle dotychczasowych rozważań, za samoistnego posiadacza w dobrej wierze może być uznany jedynie ten, którego władaniu nieruchomością towarzyszy błędne lecz usprawiedliwione w danych okolicznościach przekonanie, że przysługuje mu prawo własności. W piśmiennictwie podkreśla się, że dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości i podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy (tak St. Rudnicki - Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe – Wydawnictwo Prawnicze, W-wa 1996, s. 266). Analiza zebranych w sprawie dowodów i poczynionych w oparciu o nie ustaleń faktycznych prowadzi do wniosku, iż strona pozwana najdalej w dniu 31 lipca 2006 r. ( data pisma skierowanego do powoda) miała pozytywną wiedzę o tym, iż nie przysługuje jej własność, ani żadne inne prawo rzeczowe lub obligacyjne do spornej nieruchomości. To właśnie kierując się tym przeświadczeniem Miasto Ł. zwracało się do strony powodowej najpierw z propozycją

nabycia nieruchomości, a następnie jej zamiany lub wydzierżawienia. Strona pozwana posiadała także pozytywną wiedzę o aktualnym właścicielu działek. Należy bowiem podkreślić, iż w specyficznych realiach sporu następstwo prawne(...)w miejsce podmiotu ujawnionego w (...) nie wynika z czynności prawnej, lecz z sukcesji wywiedzionej z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, których znajomości można i należy oczekiwać od strony pozwanej. Z treści pisma Miasta Ł. wynika, że źródłem owych informacji był „analiza stanów prawnych nieruchomości, będących przedmiotem zainteresowania gminy M. Ł....”. Zaniechanie tego rodzaju działań z chwilą objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie i uzyskania pozwolenia na budowę w dniu 1 września 2005 r. jest wyłącznie wynikiem rażących zaniedbań po stronie Miasta Ł., które dysponując wyspecjalizowanymi służbami winno poprzedzić proces inwestycyjny gruntowną oceną stanu prawnego nieruchomości, na której inwestycja miała być realizowana. Jeśli zatem rażąco niedbalstwo inwestora w zakresie analizy stanu prawnego nieruchomości zestawić z brakiem po jego stronie tytułu prawnego do spornych działek, oczywisty pozostaje wniosek, iż Miasto Ł. od początku procesu inwestycyjnego pozostawało posiadaczem samoistnym nieruchomości w złej wierze i z mocy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. zobligowane jest do zapłaty na rzecz powoda z tego tytułu stosownego wynagrodzenia.

Złej wiary strony pozwanej nie wyłącza treść pisma prezesa zarządu głównego (...) z dnia 16 kwietnia 2007 r., wystosowanego w odpowiedzi na wyraźną prośbę Miasta Ł. z dnia 5 kwietnia 2007 r. o „...potwierdzenie, że działki nr (...) obręb G-21 mogą być przeznaczone na działalność inwestycyjną prowadzoną przez Miasto Ł.”. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie wyczerpujące wywody przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z których wynika, że nie doszło do zawarcia przez strony umowy użyczenia nieruchomości. Tą argumentację wypada wzmocnić poprzez wskazanie, iż ewentualne oświadczenia woli dotyczące rozporządzenia składnikiem majątku (...)zawarte w piśmie z dnia 16 kwietnia 2007 r. zostały złożone niezgodnie z obowiązującą zasadą reprezentacji stowarzyszenia. Zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej, do reprezentowania strony powodowej oraz składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych w imieniu zarządu głównego upoważniony jest prezes (...) (wiceprezes zarządu głównego (...)) oraz sekretarz lub skarbnik zarządu głównego (...). Wymagana jest zatem łączna dwuosobowa reprezentacja, która nie została zachowana. Nie ma przy tym znaczenia, czy owo rozporządzenie prawem majątkowym ma charakter odpłatny, czy też nieodpłatny. Niezachowanie wymaganej statutem stowarzyszenia zasady łącznej reprezentacji prowadzi do nieważności czynności prawnej. W takim bowiem przypadku działanie jednego tylko członka zarządu nie może być uważane za działanie organu osoby prawnej i powinno być oceniane w kontekście przepisu art. 39 k.c., który nie przewiduje sanowania czynności prawnej zdziałanej z naruszeniem statutu ( vide uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie V CK 674/03, Lex nr 194109). Strona pozwana nie może skutecznie powoływać się na ewentualny brak wiedzy co do zasad reprezentacji powodowego stowarzyszenia, bowiem dane te zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym ze skutkiem, o którym mowa w art. 16 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym ( tekst jedn. Dz.U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186).

Jedynie uzupełniająco wypada zauważyć, że w przekonaniu samego Miasta Ł. pismo strony powodowej z dnia 16 kwietnia 2007 r. nie tworzyło tytułu prawnego do władania nieruchomością w sposób przez pozwanego zamierzony, bowiem jego doręczeniu towarzyszyły równoległe działania przedstawicieli strony pozwanej zmierzające do podpisania umowy dzierżawy za okres od dnia 1 stycznia 2007 r., a zatem z datą wsteczną.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał za trafne argumenty apelacji wskazujące, że strona pozwana od momentu rozpoczęcia procesu inwestycyjnego w zakresie składowiska balastu była posiadaczem spornych działek gruntu w złej wierze i na podstawie art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 225 k.c. zobligowana jest do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości także za okres od 1 września 2005 r. do dnia 12 sierpnia 2008 r. w kwocie wynikającej z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji tj. w wysokości 195.054 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda łącznie 658.557 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 80.000 zł od dnia 20 października 2011 r. i od kwoty 578.577 zł od dnia 20 października 2012 r. ( data rozszerzenia żądania pozwu).



***W konsekwencji zmiany podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, które w tej sytuacji w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążały w całości stronę pozwaną jako przegrywającego. Na poniesione przez powoda koszty złożyła się opłata sądowa od pozwu – 4.000 zł, wydatki na opinię biegłego – 3.595,35 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.200 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. 163, poz. 1349 ze zm.).***

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą. Na poniesione przez powoda koszty złożyła się opłata sądowa od apelacji w wysokości 9.753 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia, w kwocie 2.700 zł

***- § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. 163, poz. 1349 ze zm.).***