

Sygn. akt I ACa 268/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz (spr.)

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska

SO del. Ewa Talarczyk

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko miastu (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 listopada 2015 r., sygn. akt II C 525/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od miasta (...) na rzecz K. S. kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ewa Talarczyk Marzena Miąskiewicz Jolanta de Heij-Kaplińska

Sygn. akt I ACa 268/16

UZASADNIENIE

K. S. wniósł o zasądzenie od miasta (...) na jego rzecz kwoty 77.791,73 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty jako części należności za bezumowne korzystanie w okresie od 5 września 2001 do 7 czerwca 2013 roku ze stanowiącej jego własność działki numer (...) z obrębu(...), którą posiada pozwany. Pismem z dnia 3 grudnia 2014 roku rozszerzył powództwo wnosząc o zasądzenie kwoty 2.475.808,- zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.115.673,61 zł za okres od 18 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 437.926,39 zł od dnia doręczenia pozwanemu pisma rozszerzającego powództwo. Ostatecznie – wobec zlecenia biegłej wyliczenia możliwego do uzyskania czynszu najmu za nieruchomości z uwzględnieniem zmian jej wartości w czasie całego okresu objętego żądaniem – powód wniósł o dokonanie waloryzacji świadczenia.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Wskazywał na „błędne” oznaczenie okresu objętego żądaniem pozwu wywodząc, iż do wydania orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego stwierdzającego nieważność uchwały

zaliczającej wymienioną działkę do dróg publicznych był w dobrej wierze. Nie kwestionował, iż nieruchomości stanowi własność powoda i jest wykorzystywana jako ogólnodostępna droga „pozostając we władaniu Prezydenta(...)”. Wskazywał, iż rozliczenie winno odbywać się według stawek minimalnych stosowanych w przypadku wydzierżawiania gruntów pod drogi dojazdowe określonych w uchwałach Zarządu D. U. oraz zarządzeniach Prezydenta (...)

(...)

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od miasta(...) na rzecz K. S. kwotę 1.728.400,- zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.346.100,- zł za okres od dnia 1 września 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 382.300,- zł za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił oraz koszty procesu rozdzielił między stronami proporcjonalnie do wyniku postępowania stwierdzając, że powód wygrał sprawę w 68%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Wyrok ten Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Powód jest od 1977 roku właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę (...) z obrębu(...) o powierzchni 3.069 m² objętej księgą wieczystą numer (...)

Przedmiotowa nieruchomość stanowi część ulicy (...), którą władza (...) W.. W latach 1994-1995 poprzednik prawny pozwanego – Gmina W.-U. na nieruchomości wykonała sieć wodociągową. W 2002 roku powstała tam kanalizacja sanitarna oraz utwardzona nawierzchnia – także w tym przypadku były to inwestycje gminne.

16 września 2004 roku Rada(...) podjęła uchwałę o zaliczeniu niektórych dróg do kategorii dróg gminnych, która objęła między innymi przedmiotową nieruchomość.

22 lipca 2010 roku Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nabycia przez Gminę (...) z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku prawa własności przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu wskazano, że w świetle art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. nr 133, poz. 872 ze zm.) przesłankami uwzględnienia wniosku były – ocena według stanu z 31 grudnia 1998 roku – zajęcie nieruchomości pod drogę publiczną, przysługiwanie prawa własności podmiotowi innemu niż Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego oraz pozostawanie nieruchomości we władaniu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przedmiotowa nieruchomość, a konkretnie odcinek ulicy (...) ją obejmujący, nie był wówczas objęty aktem prawa miejscowego, który uznawałby ją za drogę publiczną. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez Ministra Infrastruktury, który rozpoznawał odwołanie powoda. Następnie oddalono jego skargę wniesioną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W obu tych rozstrzygnięciach zwracano uwagę, iż przesłankę z art. 73 ust. 1 powołanej ustawy należy rozumieć formalnie, co oznacza, że nie wystarcza wykorzystywanie nieruchomości jako drogi publicznej, lecz niezbędne jest uznanie jej za taką w odpowiednim trybie.

10 sierpnia 2011 roku powód wezwał pozwanego do wydania nieruchomości i zapłaty za bezumowne z niej korzystanie.

5 września 2011 roku powód złożył wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w sprawie zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Do posiedzenia doszło 18 listopada 2011 roku, jednak nie doprowadziło ono do zawarcia ugody.

11 kwietnia 2012 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. stwierdził nieważność uchwały z 16 września 2004 roku w części dotyczącej działki powoda zajętej pod ulicę (...) z uwagi na to, że przesłanką konieczną zaliczenia uchwałą drogi do kategorii dróg gminnych jest legitymowanie się przez gminę prawem własności gruntu, po którym droga przebiega. W tym zaś przypadku grunt należał niewątpliwie do powoda, a więc uchwała nie powinna być zapaść.

Mimo orzeczenia WSA sytuacja na gruncie nie uległa jednak zmianie.

K. S. kierował do (...) W. dalszą korespondencję dotyczącą uregulowania należności za korzystanie z jego gruntu. Wystąpienia pozostały jednak bezskuteczne.

Okoliczności sprawy nie były w zasadzie sporne. Sporną kwestią była wysokość czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania za nieruchomość w okresie oznaczonym przez powoda. W tym zakresie Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłej M. D.. Sąd Okręgowy nie miał żadnych zastrzeżeń do operatu przez nią opracowanego. Wzięto pod uwagę przede wszystkim opinię uzupełniającą, która uwzględniała zmienność wartości nieruchomości w okresie objętym powództwem. Jednak szereg kwestii dotyczących samej sytuacji na nieruchomości oraz właściwości rynku i metody wyceny biegła kompleksowo i przekonująco omówiła w pierwszej opinii.

W zastrzeżeniach do pierwszej opinii pozwany zarzucił brak wskazania konkretnych transakcji, które posłużyły ustaleniu wartości gruntu, a także brak uwzględnienia nakładów na przedmiotową nieruchomość poczynionych przez gminę. Postulował uwzględnienie do wyceny nieruchomości jako gruntu niezagospodarowanego. Wskazywał na jej kształt oraz służebną funkcję wobec gruntów przyległych.

W pisemnych wyjaśnieniach biegła podtrzymała opinię podnosząc, iż w opinii wskazała transakcję, na których opierała się przy wycenie. Obejmowały one nieruchomości podobne. Podobieństwo dotyczyło w szczególności przeznaczenia nieruchomości porównawczych pod drogi, co przekłada się na brak zdatności do budowy na nich obiektów, nieforemny kształt, służebny charakter względem nieruchomości sąsiednich. Biegła odniosła się również do stanu nieruchomości z okresu, którego dotyczyło żądanie wskazując, iż wówczas infrastruktura była już urządzona.

Kolejne zastrzeżenia pozwanego dotyczyły przyjętej stawki 8% jako wymiaru rocznego czynszu w relacji do wartości nieruchomości. Odwoływał się również do stawek czynszu wynikających z aktów swych organów i zawieranych z ich zastosowaniem umów.

Składając wyjaśnienia ustnie biegła podtrzymała dotychczasowe stanowisko. Uzasadniła dobór transakcji porównawczych oraz zastosowany współczynnik. Podniosła, że jego wysokość była uzasadniona już w pierwotnej opinii z odwołaniem do literatury przedmiotu oraz okoliczności konkretnego przypadku. Tymczasem pozwany ograniczył się jedynie do negowania wysokości współczynnika nie przedstawiając żadnej konkretnej argumentacji. Była to więc jedynie pozbawiona argumentacji, a oparta na subiektywnym przekonaniu, polemika z opinią biegłej.

Mając na uwadze, iż biegła w odniesieniu do całego 12-letniego okresu przeprowadziła wyliczenia oparte na tożsamej wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy powierzył jej uzupełnienie opinii przez uwzględnienie zmian tego parametru w czasie.

Biegła złożyła opinię uzupełniającą, w której uznała, iż możliwy do uzyskania za przedmiotową nieruchomość czynsz dzierżawny w okresie od 5 września 2001 do 7 września 2013 roku wynosi 1.728.000,- zł. Sąd Okręgowy dał wiarę opinii z tym jedynie zastrzeżeniem, iż biegła minimalnie zaniżyła długość pierwszego fragmentu okresu objętego postanowieniem dowodowym. Uwzględniając, iż od 5 do 30 września jest 26, a nie 25 dni, co stanowi w zaokrągleniu 0,87 miesiąca, należało przyjąć, że do końca 2002 roku było łącznie 15,87, a nie 15,83 miesiąca. W konsekwencji pierwsza pozycja w tabeli ze strony 22 opinii winna wynieść 78.715 zł, a po podliczeniu wszystkich składników 1.728.433,- zł, co zaokrąglono do 1.728.400,- zł.

Pozwany sformułował uwagi dotyczące tej opinii wskazując, iż ustalone zmiany cen nie uwzględniają kryzysu gospodarczego z lat 2007-2010 oraz stabilizacji cen w latach następnych. Podtrzymał uwagi dotyczące przyjęcia współczynnika 8%. Zakwestionował dobór nieruchomości porównawczych.

Biegła wyjaśniając po raz kolejny odwołała się do wcześniejszych uwag na temat metody określenia czynszu i sposoby wyznaczenia współczynnika. Sąd Okręgowy uznał, że kolejne zastrzeżenia nie wniosły nic nowego, w związku z czym poprzednie wyjaśnienia biegłej były wystarczające i przekonujące. Biegła również przeanalizowała materiał przedstawiony przez pozwanego, a obejmujący zestawienie transakcji. Wskazała, iż wynika z niego średnia nawet wyższa od przyjętej przez nią przy opiniowaniu. Jeśli chodzi o wielkość działek stwierdziła, że w przypadku

nieruchomości przeznaczonych pod drogi ich powierzchnia nie rzutuje na wartość jednostkową metra kwadratowego gruntu, co wynika jednoznacznie z obserwacji rynku. Odnośnie znaczenia kryzysu stwierdziła, iż opierała się na danych dotyczących rzeczywistych transakcji, co oznacza, iż uwzględniła jak rynek na ów kryzys zareagował. W ocenie Sądu I instancji te wyjaśnienia były wystarczające do odparcia zarzutów pozwanego dotyczących opinii.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku pozwanego dotyczącego dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości bowiem opinia biegłej M. D. została oceniona jako wiarygodna. W szczególności biegła rzeczowo i przekonująco odniosła się do wszystkich uwag zgłaszanych przez stronę pozwaną. W tych warunkach nie było potrzeby zasięgnięcia opinii innego biegłego. Przyczyną taką nie jest w szczególności niezadowolenie z wniosków opinii strony procesu, która subiektywnie nie czuje się przekonana wywoływaniem przez biegłego.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w przeważającej części, rozważając roszczenie w kontekście art. 224 § 2 i 225 k.c., z których wynika, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze nie posiadający tytułu prawnego do władania nią, winien płacić właścicielowi wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu był powód. Nieruchomość ta znajdowała się w posiadaniu pierwotnie gminy(...), a następnie – z dniem 27 października 2002 roku – (...) W., które jest w świetle art. 20 ust. 1, 2 i 6 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju miasta (...) (Dz.U. nr 41, poz. 361 ze zm.) następcą prawnym wymienionej gminy, a zatem przejęło także jej zobowiązania. Urządzono tam infrastrukturę właściwą dla drogi – wodociąg, kanalizację, nawierzchnię – wszystko staraniem pozwanego i jego poprzednika prawnego oraz na podstawie ich decyzji. Nie ma znaczenia czyją własność stanowią poszczególne urządzenia doprowadzające media, skoro to pozwany zgodził się na ich instalację, a cały teren urządził jak każdą inną drogę.

Posiadanie samoistne jako charakter władztwa pozwanego nie budzi wątpliwości. Art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, iż ten kto włada rzeczą, jest jej samoistnym posiadaczem. Orzecznictwo sądowe w tej właśnie kategorii widzi władanie przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego nieruchomościami wykorzystywanymi jako drogi ogólnodostępne (np. uchwała z 26 maja 2006 roku, III CZP 19/06, wyrok Sądu Najwyższego z 14 lutego 2007 roku, II CSK 456/06, z 9 stycznia 2009 roku, I CSK 270/08).

Z obowiązujących przepisów wynika, iż drogi publiczne stanowią własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego odpowiedniego szczebla, o czym stanowi art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. nr 14, poz. 60 ze zm.) obowiązujący od 1 stycznia 1999 roku. Skoro zatem dany grunt jest użytkowany jak droga publiczna i tak traktowany przez jeden ze wskazanych podmiotów, to okoliczność ta wskazuje na samoistność jego posiadania.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 powołanej wyżej ustawy z dnia 13 października 1998 roku przy zachowaniu odpowiednich przesłanek należące do osób trzecich grunty wykorzystywane jako drogi przechodziły na własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, przy czym miarodajny był stan z dnia 31 grudnia 1998 roku. Jak ustalono w przypadku przedmiotowej nieruchomości warunki powołanego przepisu nie były zachowane jedynie w zakresie formalnej przesłanki uznania nieruchomości za drogę publiczną. Nie było natomiast zastrzeżeń co do sposobu jej użytkowania przez podmiot publiczny w celu powszechnego udostępnienia jako nieruchomości drogowej. W sprawie niniejszej sytuacja jest jeszcze o tyle jasna, iż pozwany podejmował kroki zmierzające do uznania, iż w istocie jest to droga publiczna, o czym świadczy uchwała Rady (...) z 16 września 2004 roku W ten sposób pozwany przyznał, że działkę tę traktuje jak wszystkie inne drogi na swoim obszarze i tak jak winno traktować się drogę publiczną, a zatem grunt stanowiący własność jednego z podmiotów określonych rodzajowo w art. 2a ustawy o drogach publicznych.

Nie można uznać, iż jako posiadaczy w sensie prawa cywilnego należy traktować osoby, które z drogi korzystały. Przemieszczanie się drogą publiczną dla konkretnej osoby nie jest wykonywaniem jakiegokolwiek prawa podmiotowego ze sfery prawa prywatnego. Prawo takie realizuje, względnie zachowuje się w sposób odpowiadający

jego treści, podmiot zarządzający drogę, w tym przypadku pozwany (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 26 maja 2006 roku, III CZP 19/06).

Pozwany kwestionował swoją złą wiarę jako posiadacza nieruchomości. Chociaż dobrą wiarę domniemywa się stosownie do art. 7 k.c., jednak nie stoi to na przeszkodzie ustaleniu, iż w danych okolicznościach faktycznych po stronie posiadacza wystąpiła zła wiara. O sytuacji takiej można mówić, gdy posiadacz wie, bądź przy zachowaniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć, iż nie ma prawa do rzeczy, w granicach której nią włada.

W sprawie niniejszej nie ulega kwestii, zdaniem Sądu Okręgowego, iż nieruchomość posiadała stale księgę wieczystą, do której wpisany jako właściciel był powód. W świetle art. 2 u.k.w.h. nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej. Pozwany nie mógł również swego przeświadczenia o prawie do nieruchomości wywodzić z art. 73 ust. 1 ustawy z 13 października 1998 roku, skoro znając treść wcześniejszych aktów prawa miejscowego wiedział, że przedmiotowa działka nie stanowiła części istniejącej w sensie formalnym drogi, a więc nie były spełnione przesłanki nabycia nieruchomości określone w tym przepisie. Niezajomością tego aktu pozwany nie mógł się bronić, a gdyby miało to miejsce, świadczyłoby o braku elementarnej staranności podmiotu, który winien wykazać się tutaj profesjonalizmem. W konsekwencji nie mógł również swego prawa wywodzić z uchwały z 16 września 2004 roku, która nie mogła zmieniać stanu własnościowego gruntu, gdyż brak ku temu podstawy prawnej. Jak wynika z wyroku WSA z 11 kwietnia 2012 roku to właśnie posiadanie prawa własności było warunkiem skutecznego podjęcia uchwały, a więc uchwała z istoty nie mogła doprowadzić do powstania tego prawa po stronie pozwanego. W wyniku powołanego wyroku stwierdzono nieważność uchwały w istotnej dla sprawy części, co oznacza wyeliminowanie jej z obrotu prawnego ze skutkiem wstecznym.

Sąd Okręgowy uznał zatem, że pozwany winien zapłacić powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie objętym żądaniem. Jego datę początkową wyznaczył powód jako dzień o 10 lat poprzedzający wystąpienie z wnioskiem o zawezwanie do prób ugodowej, który to akt jest powszechnie uznawany za czynność przerywającą bieg przedawnienia. Zarzut taki nie był zresztą w sprawie niniejszej podnoszony. Z kolei datę końcową powód oznaczył według swego uznania. Niewątpliwie w całym tym okresie miało miejsce samoistne posiadanie pozwanego i w całym okresie był on w złej wierze.

Wynagrodzenie przewidziane art. 225 i 224 § 2 k.c. wyznacza możliwy do uzyskania za rzecz czynsz najmu czy dzierżawy. Jak wynika z utrwalonego orzecznictwa jest to czynsz możliwy do uzyskania w danym czasie, a więc w poszczególnych fragmentach okresu objętego roszczeniem. Nie chodzi o odpowiedzialność odszkodowawczą, a więc nie stosuje się art. 363 § 2 k.c. nakazującego co do zasady uwzględniać ceny z daty ustalenia odszkodowania, a brak również jego odpowiednika w regulacji stosowanej konstrukcji prawnej.

Wysokość należnego wynagrodzenia ustalono na podstawie opinii biegłej M. D..

Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma racji pozwany twierdząc, iż właściwe byłyby stawki czynszu przyjmowane na podstawie jego aktów wewnętrznych, bowiem wysokość wynagrodzenia należnego stosownie do art. 225 k.c. odpowiada możliwemu do uzyskania czynszowi najmu, który kształtuje rynek, a nie akty wewnętrzne pozwanego. Jego wysokość Sąd Okręgowy ustalił więc korzystając z wiadomości specjalnych biegłej. Nie ulega wątpliwości, że nie wszystkie umowy zawierane są z pozwanym i na warunkach przez niego dyktowanych. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 roku (I CSK 642/10) stwierdził, że obowiązki jednostki samorządu terytorialnego obejmujące zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej, winny być realizowane w ramach dysponowania własnym mieniem, a nie mieniem posiadany w złej wierze. O ile zatem jakiegokolwiek powinności w rozważanym zakresie faktycznie były uwzględniane, to skutki tego nie mogą obciążać powoda.

Te same argumenty przesądzają o niezasadności powoływania się pozwanego na to, że z nieruchomości nie korzysta dla celów własnych i dla osiągnięcia zysku. Niewątpliwie jednak posiada go w celu udostępnienia społeczności lokalnej i w ten sposób ingeruje w prawo własności powoda, który do realizacji takich celów nie jest zobowiązany ani nieodpłatnie, ani za zredukowaną odpłatnością. Podobnie bez znaczenia pozostały poczynione przez pozwanego nakłady na nieruchomość. Roszczenia dotyczące nakładów posiadacza są uregulowane odrębnie i nie niweczą

obowiązku zapłaty za korzystanie z rzeczy. W ocenie Sądu Okręgowego rację ma powód wskazując, iż z uwagi na złą wiarę pozwanego, roszczenia te musiałyby być ograniczone do nakładów koniecznych i tylko w zakresie, w jakim wzbogacałyby bezpodstawnie właściciela. Roszczeń takich pozwany nie zgłaszał.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił żądania powoda dotyczącego waloryzacji należnego wynagrodzenia. Przesłanką waloryzacji sądowej określoną w art. 358¹ § 3 k.c. jest istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. Powód kolejne żądania oraz wnioski o zawezwanie do próby ugodowej skierował do pozwanego jeszcze przed wyrokiem WSA z 11 kwietnia 2012 roku. W tym samym czasie mógł wytoczyć już powództwo. Zdaniem Sądu I instancji spadek wartości świadczenia wynikał jedynie z wieloletniego zaniechania powoda i nie może obciążać pozwanego. Sąd Okręgowy podniósł też, że ewentualne uwzględnienie wniosku o waloryzację sądową świadczenia pozbawiłoby automatycznie powoda odsetek za okres do dnia uprawomocnienia się wyroku, co w sensie ekonomicznym byłoby dla niego niekorzystne.

W zaskarżonym wyroku odsetki zasądzono stosownie do art. 481 k.c. uwzględniając, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości staje się wymagalne stosownie do art. 455 k.c. z upływem czasu odpowiedniego do spełnienia świadczenia liczonego od dnia wezwania dłużnika do zapłaty.

Powód skierował do pozwanego wezwanie do zapłaty w dniu 10 sierpnia 2011 roku. Z istoty rzeczy wezwanie to mogło odnosić się do należności za korzystanie z nieruchomości w okresie kończącym się najpóźniej w dacie samego wezwania, gdyż nie można mówić o istnieniu, a zatem również wymagalności roszczenia za okres przypadający później. Za czas od 5 września 2001 do sierpnia 2011 roku należało się 1.346.100,- zł (z tabeli k. 368 – 78.715 zł za okres od 5 września 2001 roku do 31 grudnia 2002 roku, 307.440,- zł za okres od 2003 do 2005 roku, 294.720 za 2006 i 2007 rok i 665.260,- zł za okres od 1 stycznia 2008 do 10 sierpnia 2011 roku, to jest 43,33 miesiąca po 15.353,33 zł miesięcznie, co po zaokrągleniu daje łącznie 1.346.100,- zł. Od tej kwoty odsetki zasądzono od dnia 1 września 2011 roku uwzględniając czas potrzebny na doręczenie pozwanemu wysłanego przez powoda listownie wezwania do zapłaty oraz na ocenę zasadności żądania i jego realizację w odpowiedniej części.

Od pozostałej części świadczenia wynoszącej 382.300,- zł odsetki zasądzono od 16 grudnia 2014 roku. W tym zakresie jako wezwanie do zapłaty można było potraktować dopiero pismo procesowe powoda z 1 grudnia 2014 roku rozszerzające powództwo wysłane pozwanemu w tej samej dacie. Dopiero wówczas mógł powstać stan wymagalności istniejącego już wówczas roszczenia. Uwzględniono dwa tygodnie jako czas potrzebny na doręczenie pozwanemu pisma oraz ocenę zasadności i realizację świadczenia. Zważywszy na to, iż chodziło o roszczenie z tego samego tytułu za dalszy okres, czas ten był krótszy niż poprzednio.

W pozostałej części Sąd Okręgowy powództwo oddalił, gdyż żądana kwota nie odpowiadała należnemu wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy, żądanie jej waloryzacji było niezasadne, a odsetek domagano się od świadczenia niewymagalnego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo.

W apelacji zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

a) naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy tj:

1. art. 217 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego z opinii nowego biegłego, jak również 316 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przedwczesne zamknięcie rozprawy w sytuacji, gdy nie zostały wyjaśnione wszystkie wątpliwości i kwestie sporne dotyczące sposobu wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

2. art. 233 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i uznanie, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż (...) W. było w okresie objętym pozwem posiadaczem w złej wierze przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej fragment ulicy (...) w W..

b) naruszenie prawa materialnego tj art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. a także 339 k.c. poprzez ich zastosowanie w zaistniałym stanie faktycznym i uznanie, że (...) W. jest posiadaczem samoistnym nieruchomości i w związku z tym winien zapłacić powodowi wynagrodzenie za bezumowne z niej korzystanie, podczas gdy (...) W. nigdy nie było i nie jest posiadaczem nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W apelacji pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia i ponowił zgłoszone uprzednio wnioski dowodowe, wnosząc o powołanie kolejnego biegłego, celem przeprowadzenia dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez (...) W. z nieruchomości drogowej stanowiącej przedmiotową działkę w okresie od 5 września 2001 r. do 7 września 2013 r.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł oddalenie wniosku dowodowego, zawartego w apelacji, o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna, a zaskarżony wyrok, jako odpowiadający prawu, jest prawidłowy.

W pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, bo tylko przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, możliwa jest właściwa subsumpcja prawa materialnego.

Nie może przynieść oczekiwanego przez skarżącego rezultatu zarzut naruszenia art. 217 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego z opinii nowego biegłego. Sąd Okręgowy bowiem prawidłowo ocenił dowód z opinii biegłego, przeprowadzony w sprawie, co wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Ocenę tę w pełni podziela Sąd Apelacyjny. Słusznie w odpowiedzi na apelację powód podniósł, że pozwany kwestionując zaskarżony wyrok, ponownie podniósł analogiczne zarzuty do opinii biegłego, jak w toku postępowania przed Sądem I instancji, to jest zarzut nieuwzględnienia czynnika o charakterze ekonomicznym, którym był kryzys gospodarczy w latach 2007 – 2010, skutkujący spadkiem wartości nieruchomości, zarzut błędnego przyjęcia stawki czynszu w wysokości 8% wartości nieruchomości i zarzut niezasadnego doboru transakcji nieruchomości porównawczych.

Biegła w toku postępowania przed Sądem Okręgowym ustosunkowała się do tych zarzutów wyjaśniając, iż przy dokonywaniu wyliczeń korzystała z danych wynikających z rzeczywistych transakcji zawartych w okresie kryzysu gospodarczego z lat 2007 - 2010, co oznacza, że uwzględniła jak rynek zareagował na ten kryzys.

Również zarzut dotyczący dokonanego przez biegłą wyboru stawki 8 % jako wymiaru rocznego czynszu w relacji do wartości nieruchomości jest bezzasadny. Należy podnieść, że o wyborze tej stawki, co prawda mieszczącej się w górnej granicy widełek cenowych przyjętych dla nieruchomości drogowych zadecydowało, oprócz odwołania się przez biegłą do kryteriów przyjętych w literaturze fachowej, kilka czynników, takich jak atrakcyjna lokalizacja nieruchomości (okolice (...) oraz ulicy (...)), charakteryzująca się niską podażą działek, oraz sąsiedztwo rozbudowanego szlaku komunikacyjnego. Ponadto na przyjęcie określonej stawki miała wpływ okoliczność, że stanowi ona jedyny dojazd do 29 działek zabudowanych jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi. Zarzut, że kształt nieruchomości, zdaniem pozwanego, jest „nieatrakcyjny dla budownictwa mieszkalnego” był również podnoszony przed Sądem Okręgowym i biegła wyjaśniła, że w opinii uwzględniła nieforemny kształt przedmiotowej nieruchomości.

Słusznie też Sąd Okręgowy uznał, wbrew stanowisku pozwanego, że brak jest podstaw do przyjęcia stawki w oparciu o analogię z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem należy zgodzić się z argumentacją przedstawioną

w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinny kształtować czynniki rynkowe.

Nie można się też zgodzić z zarzutem pozwanego, że biegła dokonała wadliwego doboru transakcji porównawczych, które stanowiły podstawę określenia wartości nieruchomości powoda. Zarzut ten pozwany zgłaszał już przed Sądem I instancji i wówczas biegła wyjaśniła, że przy doborze transakcji porównywalnych nieruchomości drogowych nie uwzględnia się ich powierzchni, bowiem nie jest to czynnik rzutujący na wartość jednostkową metra kwadratowego gruntu. Słusznie powód w odpowiedzi na apelację podniósł, że z postawionego bieglej przez pozwanego zarzutu, że nie odrzuciła transakcji o wartościach skrajnych i oczywistych cechach wskazujących na brak podobieństwa do nieruchomości przez nią wycenianej, wynika niezrozumieniu metodologii stosowanej przez biegłą i zasad szacowania wartości nieruchomości. Rację ma powód, że transakcja skrajna powinna być odrzucona - jako tzw. anomalia rynkowa - tylko wówczas, gdy skrajnie wysokiej lub niskiej ceny nieruchomości nie można wyjaśnić poprzez analizę konkretnych cech nieruchomości, ale takich argumentów pozwany tak przed Sądem Okręgowym, jak i w apelacji nie przedstawił. Niezależnie od powyższego należy podnieść, że na podstawie zaproponowanej przez pozwanego alternatywnej listy nieruchomości biegła przedstawiła na rozprawie w dniu 9 listopada 2011 r. dodatkowe wyjaśnienia w zakresie oszacowania należnego powodowi wynagrodzenia i okazało się ono wówczas wyższe niż wynagrodzenie oszacowane przez biegłą na podstawie zestawu nieruchomości, które ona sama dobrała.

Reasumując powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny ocenił, że Sąd Okręgowy zasadnie oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego i Sąd Apelacyjny z tych samych przyczyn oddalił taki wniosek zgłoszony w apelacji. Pozwany nie przedstawił bowiem przekonujących argumentów przemawiających za potrzebą powołania dowodu z opinii kolejnego biegłego i Sąd I instancji uprawniony był przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego zaakceptować. Wyczerpująco swą ocenę opinii biegłego przedstawił w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku. Stanowisko to pozwany zakwestionował w apelacji. Tymczasem jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Słusznie też powód w odpowiedzi na apelację podniósł, że pozwany w apelacji nie podjął polemiki z oceną opinii biegłego dokonaną przez Sąd I instancji, nie przedstawił dodatkowych argumentów na poparcie swoich zarzutów stawianych temu dowodowi poza tymi, które już podniósł przed Sądem I instancji i które zostały prawidłowo ocenione przez ten Sąd. Reasumując powyższe rozważania Sąd Okręgowy uprawniony był ustalić wysokość należnego powodowi wynagrodzenia na podstawie opinii biegłej M. D..

W tej sytuacji nie można zgodzić się ze skarżącym, że Sąd Okręgowy przedwcześnie wydał zaskarżony wyrok, gdy nie zostały wyjaśnione wszystkie wątpliwości i kwestie sporne dotyczące sposobu wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 316 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. jest całkowicie nietrafny. Skuteczne podniesienie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga bowiem wykazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń, poprzez wskazanie dowodów, które zostały wadliwie ocenione bądź pominięte, oznaczenie jakie kryteria oceny sąd naruszył, a nadto wyjaśnienie dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyrok z dnia 06 lipca 2005 r. III CK 3/05, Lex nr 180925). Tymczasem skarżący zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i uznanie, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż (...) W. było w okresie objętym pozwem posiadaczem w złej wierze przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest wadliwie postawiony. Tak w samym tym zarzucie, jak i w uzasadnieniu apelacji skarżący w ogóle nie wskazał dowodów, które w jego ocenie zostały wadliwie ocenione i nie podał przyczyn z powodu których, jego zdaniem, Sąd Okręgowy naruszył zasady oceny dowodów określone w tym przepisie. W uzasadnieniu tego zarzutu skarżący niezwykle lakonicznie przedstawia własną ocenę stanu faktycznego sprawy podnosząc, że wykonywane przez niego

czynności na przedmiotowej nieruchomości nie stanowią władztwa w znaczeniu cywilistycznego posiadania, a nawet w przypadku gdyby uznać go za posiadacza, to nie można byłoby przypisać mu złej wiary, co leży raczej w sferze oceny prawnej, a nie ustaleń stanu faktycznego.

W tym miejscu należy podnieść, że Sąd II instancji nie jest związany zarzutami prawa materialnego, co oznacza, że naruszenie tego prawa bierze pod uwagę z urzędu, podczas gdy związany jest zarzutami procesowymi, które dotyczą podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (wyrok SN z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07). Zatem sąd II instancji z urzędu nie może zakwestionować ustaleń faktycznych sądu I instancji i dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które wytknięte zostały w apelacji. Tym samym nie można uznać, aby w apelacji skutecznie zakwestionowano ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Okręgowy. Zatem Sąd Apelacyjny podziela te ustalenia i przyjmuje za własne, dzieląc jednocześnie w całości ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji.

Nie można też uznać za zasadne zarzutów naruszenie prawa materialnego tj art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. a także 339 k.c. W ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy bowiem słusznie uznał, że pozwany (...) W. jest posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, której właścicielem jest powód i w związku z tym winien zapłacić powodowi wynagrodzenie za bezumowne z niej korzystanie. Argumenty skarżącego, że jakiegokolwiek czynności wykonywane przez gminę w stosunku do drogi wynikały z realizacji zadań publicznych i nie można uznać, aby posiadał on nieruchomość dla siebie, ale dla dobra innych osób są niesłuszne. Rację ma bowiem Sąd Okręgowy, że przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w posiadaniu pierwotnie gminy(...), a następnie (...) W., jako jej następcy prawnego. Świadczy o tym urządzenie tam, na podstawie decyzji jednostek samorządu terytorialnego, infrastruktury właściwej dla drogi. Cała przedmiotowa nieruchomość została ich staraniem urządzona jak każda inna droga i użytkowana jest jako droga ogólnodostępna. Słusznie Sąd Okręgowy ocenił, że pozwanego, który zajął przedmiotową nieruchomość pod drogę publiczną, należy uznać za jej posiadacza w rozumieniu art. 336 k.c. i posiadanie to ma charakter samoistny. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew stanowisku skarżącego, powód został pozbawiony faktycznego władztwa nad przedmiotową nieruchomością.

Prawidłowo też Sąd I instancji zastosował art. 339 k.c. Skoro pozwany, na którym w tym przypadku spoczywał ciężar dowodu, nie obalił domniemania wynikającego z tego przepisu, to należy uznać pozwanego za posiadacza samoistnego przedmiotowej nieruchomości. Zresztą Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą apelację w pełni podziela ugruntowane już stanowisko Sądu Najwyższego, na które powołał się też Sąd Okręgowy, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zgodnie z którym władanie przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego, które działają przez swoje organy, a ich skutki powstają na rzecz tych podmiotów publicznych, nieruchomościami zajętymi pod drogi ogólnodostępne było posiadaniem samoistnym. Sąd Najwyższy uznał też, że jest to posiadanie w złej wierze, skoro dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, w tym wypadku nieposiadania tytułu własności, ale nawet brak takiej świadomości spowodowany niedbalstwem. Należy zgodzić się ze stanowiskiem powoda wyrażonym w odpowiedzi na apelację, że przypisanie pozwanemu dobrej wiary skutkowało by naruszeniem przepisu art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Słusznie też Sąd Okręgowy uznał, że sama uchwała Rady (...) W. z dnia 16 września 2004 roku, nie zmieniła stanu własnościowego gruntu, gdyż brak ku temu podstawy prawnej i nie można uznać, aby uchwała ta mogła kreować przekonanie pozwanego, iż przysługuje mu prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Rację bowiem ma Sąd Okręgowy, że uchwała o zaliczeniu drogi do kategorii dróg publicznych nie rozstrzyga w ogóle kwestii związanych z tytułem prawnym podmiotu publicznego do nieruchomości. Nie można zatem zgodzić się z pozwanym, że do dnia wydania orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego stwierdzającego nieważność tej uchwały był on w dobrej wierze.

Reasumując powyższe, skoro pozwany jest posiadaczem spornej nieruchomości w złej wierze, to powód jako jej właściciel uprawniony był do wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi uregulowanymi w art. 224 – 225 k.c. i nie można tu zarzucić Sądowi Okręgowemu błędnej oceny prawnej, ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

Na uwzględnienie nie zasługuje też podniesiony w apelacji zarzut przedawnienia roszczenia. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny. Roszczenia wynikające z art. 224 § 2 i 225 k.c. wbrew stanowisku skarżącego, nie podlegają przedawnieniu trzyletniemu tak jak świadczenia okresowe. Słusznie powód w odpowiedzi na apelację podniósł, że nie kwalifikował on dochodzonego roszczenia jako czynszu najmu czy dzierżawy, a stawki czynszu dzierżawnego były jedynie punktem odniesienia dla wyliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, na co wskazał Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony m.in. w cytowanej w odpowiedzi na apelację uchwale, zgodnie z którym roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega 10-letniemu przedawnieniu (sygn. akt III CZP 70/72). Sąd Okręgowy słusznie zatem uznał, że pozwany winien zapłacić powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie objętym żądaniem, którego datę początkową powód wyznaczył jako dzień o 10 lat poprzedzający wystąpienie z wnioskiem o zawezwanie do prób ugodowej. Skoro powód wystąpił w dniu 5 września 2011 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie z wnioskiem o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w sprawie zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, to zgodnie z art. 123 k.c. nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia i termin przedawnienia dochodzonego roszczenia zaczął biec na nowo od dnia 18 listopada 2011 r. to jest od daty posiedzenia Sądu Rejonowego, na którym nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami (k. 24 – 30). Zatem dochodzone roszczenie, wbrew zarzutowi skarżącego, nie uległo przedawnieniu.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, z konsekwencją dla rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego wynikającą z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Ewa Talarczyk Marzena Miąskiewicz Jolanta de Heij - Kaplińska