

Sygn. akt I ACa 501/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.) SSA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 maja 2012 r., sygn. akt I C 77/11

I. oddala apelację co do kwoty 757.729 (siedemset pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset dwadzieścia dziewięć) złotych,

II. uchyla zaskarżony wyrok co do kwoty 366.623 (trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset dwadzieścia trzy) złote i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Gawinek Marta Sawicka Maria Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 501/12

UZASADNIENIE

Powód D. S. pozwem złożonym w dniu 24 stycznia 2011 roku wniósł o zasądzenie od (...) Spółdzielni (...) w W. kwoty 1.114.636 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2008 roku oraz kosztami procesu.

Powód wskazał, że strony od 1993 roku łączyły umowy dzierżawy nieruchomości zabudowanej, położonej w J.. Za zgodą pozwanej powód przeprowadził szereg inwestycji na przedmiotowej nieruchomości. Pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi tę nieruchomość. W dniu 18 listopada 2002 roku strony zawarły porozumienie, na mocy którego powód miał wykonać dla pozwanej remont budynku (...) w M. i wybudować we wskazanym przez pozwaną miejscu domek letniskowy, a rozliczenie tych prac miało nastąpić przy sprzedaży powodowi dzierżawionej nieruchomości. Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości ostatecznie nie doszło, gdyż okazało się, że pozwana nie była właścicielem działki nr (...).

Powód zatem domaga się odszkodowania w kwocie:

- 757.729 zł – jako wartość inwestycji przeprowadzonych przez niego na nieruchomości nie będącej własnością pozwanej,

- 366.623 zł - jako wartość nakładów poczynionych przez niego na nieruchomości należącej do pozwanej.

Powód podniósł, że zawinione działanie pozwanej polegało na wprowadzeniu go w błąd, co do własności działki będącej przedmiotem umowy dzierżawy, zapewnieniu, że cała ogrodzona nieruchomość stanowi własność pozwanej.

Pozwana - wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Podniosła, że niniejsze postępowanie powinno się toczyć z uwzględnieniem przepisów o postępowaniu w sprawach gospodarczych. Wskazała, iż pomiędzy stronami zostały zawarte trzy umowy dzierżawy, w związku z tym rozliczenia z tytułu poczynionych przez powoda nakładów na nieruchomości w trakcie trwania każdej z umów winny być dokonywane na innych zasadach, z uwzględnieniem przepisów kodeksu cywilnego. Część ulepszeń poczynionych przez powoda została dokonana w ramach bieżących remontów, które dzierżawca miał dokonywać we własnym zakresie. Podniosła też, że to wydzierżawiający, a nie dzierżawca, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Pozwana w natomiast w dniu 11 maja 2011 roku zwróciła się do powoda o przywrócenie stanu sprzed zawarcia umów dzierżawy. Pozwana zarzuciła też że powód przyjął błędną zasadę wyliczenia wartości nakładów oraz że nie wykazał, kiedy zostały przez niego dokonane inwestycje oraz jaka jest ich wartość na dzień zwrotu przedmiotu umowy. Pozwana wskazała też, że zawarta przez strony umowa dzierżawy nie obejmuje części gruntu, na którym powód realizował inwestycje, więc pozwana nie jest zobowiązana do zwrotu nakładów poczynionych przez powoda na tym gruncie.

Nadto pozwana w piśmie z 5 grudnia 2011 roku podniosła zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawczego.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ten poczynił następujące ustalenia:

Powód prowadzi działalność gospodarczą jako osoba fizyczna, pod nazwą Zakład Usługowo - Handlowo - Produkcyjny (...) i działalność tę prowadził już w 1993 roku.

W dniu 1 czerwca 1993 roku powód zawarł umowę dzierżawy z pozwana Spółdzielnią, której przedmiotem była nieruchomość położona w P. - J. przy ul. (...), na której niegdyś mieściła się baza transportowa. Na podstawie tej umowy wydzierżawiający oddał w dzierżawę nowy warsztat samochodowy, piec centralnego ogrzewania oraz budynek gospodarczy - zlokalizowane po lewej stronie drogi wjazdowej, a ponadto trzy pomieszczenia na parterze i piwnicę - zlokalizowane po prawej stronie drogi wjazdowej, o łącznej powierzchni 399 m². Przedmiotem umowy dzierżawy były również ogrodzenie terenu, plac i drogi z betonu, linia elektryczna oraz utwardzony plac parkingowy. Łączna powierzchnia terenu dzierżawy wraz z terenem pod zabudowaniami i stawem rybnym wynosiła 3.474 m².

Dzierżawca zobowiązał się prowadzić na przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą: produkcyjno - handlowo - usługową. Wydzierżawiający wyraził zgodę na wybudowanie na dzierżawionym placu przez dzierżawcę

obiektów gospodarczych (hale, wiaty), po uzgodnieniu kosztorysu przed rozpoczęciem inwestycji. W przypadku rozwiązania umowy z winy wdzierżawiającego, był on zobowiązany do zwrotu dzierżawcy proporcjonalną część niezamortyzowanych nakładów według kosztorysów (§ 7).

W dniu 1 sierpnia 1996 r. pozwana zawarła z powodem drugą umowę dzierżawy, której przedmiotem był grunt o powierzchni 4.895 m² wraz z zabudowaniami, położony w P. przy ul. (...). Na mocy powyższej umowy, wdzierżawiający oddał dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości zabudowanej, która była przedmiotem umowy stron z 1993 r. oraz część nieruchomości zabudowanej, dzierżawionej poprzednio przez wspólników spółki cywilnej (...). Na nieruchomości oddanej w dzierżawę znajdowały się: warsztat samochodowy, budynek gospodarczy (o łącznej powierzchni zabudowań 540 m²), piec centralnego ogrzewania typu SCA, ogrodzenie terenu, plac, drogi z betonu, linia elektryczna i utwardzony plac parkingowy.

W dniu 8 sierpnia 1996 r. strony zawarły aneks do powyższej umowy, na mocy którego pozwana wyraziła zgodę na wybudowanie na wdzierżawionym placu przez powoda obiektów gospodarczych (hali, wiat) oraz dobudowę pomieszczeń biurowych. W przypadku sprzedaży bazy transportowej osobie trzeciej, koszty modernizacji i budowy poniesione przez dzierżawcę miały zostać mu zwrócone.

Od 1 lutego 2002 r. do 31 października 2002 r. D. S. bezumownie korzystał z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

W dniu 31 października 2002 r. strony zawarły trzecią umowę dzierżawy, której przedmiotem był grunt o powierzchni 4.895 m², stanowiący działkę nr (...), wraz ze znajdującymi się na nim zabudowaniami w postaci: warsztatu samochodowego o powierzchni 153 m², budynku gospodarczego o powierzchni 121 m², budynku biurowego z pomieszczeniami na parterze, piętrze i piwnicy o łącznej powierzchni 154,6 m². Ponadto przedmiotem umowy było ogrodzenie terenu (siatka na słupkach stalowych), plac parkingowy utwardzony, plac i drogi z betonu.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony i obowiązywała od 1 listopada 2002 r. Strony ustaliły, że z dniem 1 listopada 2002 r. przestaje obowiązywać dotychczasowa umowa dzierżawy z 1.08.1996 r. (§14 umowy).

Powód na nieruchomości położonej w P. - J. przy ul. (...) przeprowadził szereg prac, polegających na:

- rozbudowie i modernizacji budynku administracyjno – socjalnego
- likwidacji stawów (zasypanie gruzem budowlanym i wykonanie w tym miejscu nawierzchni żuźlowej);
- wykonaniu placu o nawierzchni żelbetowej;
- postawieniu dwóch wiat stalowych (dużej i małej);
- wykonaniu przyłącza wodociągowego do węzła betoniarskiego, linii kablowej do 1 kW, linię kablową na ścianie budynku warsztatowego, a także rozdzielnic elektrycznych.

W piśmie z 14 lutego 2000 r, zarząd (...) Spółdzielni (...) w W. poinformował D. S., że na posiedzeniu w dniu 19 stycznia 2000 r. podjęto uchwałę o sprzedaży dzierżawionej przez powoda nieruchomości położonej w P. - J. przy ul. (...), po uprzednim uzyskaniu zgody Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni, które miało się odbyć pod koniec czerwca 2000 r. Następnie miał zostać ogłoszony w prasie przetarg dotyczący zbycia danej nieruchomości, o którym również miał zostać powiadomiony powód i do którego mógł on również przystąpić na zasadach obowiązujących w postępowaniu przetargowym.

W dniu 18 listopada 2002 r. (...) w W. Region Pomorski w P. i D. S. (występujący jako przedsiębiorca) zawarli porozumienie, na mocy którego powód miał wykonać na rzecz pozwanej remont budynku (...) w M. na kwotę netto

73.500 zł. oraz wybudować dwupoziomowy domek letniskowy typu (...), za kwotę netto 145.700 zł. W rozliczeniu kompensującym pozwana miała sprzedać powodowi nieruchomość położoną w P. - J. przy ul. (...).

Termin wykonania zobowiązań obu stron, wynikających z powyższego porozumienia strony określiły na 31 marca 2003 r.

W dniu 2 stycznia 2003 r. strony zawarły dwie umowy o wykonanie robót budowlanych, z terminami wykonania przez powoda prac – w jednym przypadku do 31 grudnia 2004 r., w drugim do 31 sierpnia 2004 r. Wynagrodzenie powoda miało zostać rozliczone pomiędzy stronami zgodnie z zawartym w dniu 18 listopada 2002 r. porozumieniem.

Nieruchomość (...) Spółdzielni (...) w W., położona w P. - J. przy ul. (...), graniczy z działką nr (...) o powierzchni 0,5899 ha, której właścicielem był Skarb Państwa, a następnie Gmina P.. Dzierżawiąc nieruchomość pozwanej D. S. korzystał również z działki nr (...), na której wznosił wiatę, wykonał utwardzenie, składował materiały i bloczki betonowe. Wiedzę o tym, że właścicielem działki nr (...) jest Skarb Państwa, D. S. powziął w 2004 r.

Pismem z dnia 28 kwietnia 2005 r. pozwana złożyła wniosek do Starosty Powiatowego w P. o sprzedaż na jej rzecz działki nr (...) celem przyłączenia jej do nieruchomości pozwanej dla warunków poprawy gospodarowania.

D. S. w 2005 r. zawarł ze Skarbem Państwa umowę dzierżawy dotyczącą działki nr (...), która to została rozwiązana z uwagi na niepłacenie czynszu przez powoda.

Sąd Rejonowy w S. wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2007 r. nakazał D. S., aby wydał Skarbowi Państwa nieruchomość położoną w P., stanowiącą działkę nr (...), o powierzchni 5,899 m⁽²⁾.

Umowa dzierżawy zawarta przez strony dnia 31 października 2002 r. została rozwiązana z dniem 30 września 2007 r.

Pozwem z 24 listopada 2008 r. pozwana w tej sprawie Spółdzielnia wniosła o wydanie przez D. S. nieruchomości o powierzchni 4.895 m², położonej w P. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...). W toku procesu, w dniu 16 kwietnia 2010 r. D. S. wydał nieruchomość (...).

Sąd Rejonowy (...) w S. wyrokiem zaocznym z 15 kwietnia 2011 r. nakazał D. S., aby wydał Gminie P. nieruchomość położoną w P., stanowiącą działkę nr (...).

Pismem z dnia 11 maja 2011 r. pozwana złożyła oświadczenie powodowi, że nie jest zainteresowana zatrzymaniem ulepszeń poczynionych na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) i zażądała przywrócenia stanu sprzed zawartych umów dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

Przedstawione okoliczności zdaniem Sądu Okręgowego świadczą o bezpodstawności zgłoszonego w sprawie powództwa.

Sąd wskazał, że powód domagał się od pozwanej zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nakładów koniecznych poniesionych przez niego na nieruchomość pozwanej, położoną w P. - J. przy ul.(...), a ponadto zapłaty odszkodowania w kwocie odpowiadającej wartości nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomość Skarbu Państwa (działkę nr (...)), w wyniku wprowadzenia go przez pozwaną w błąd, co do własności przedmiotowej nieruchomości.

Sąd powołując się na związanie podaną przez powoda podstawą faktyczną, wskazał że podstawą prawną żądania odszkodowania stanowi art. 416 kc, zgodnie z którym osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu, zatem powód winien wykazać przesłanki odpowiedzialności deliktowej pozwanej, w tym szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 Kc. Sąd wskazał, że określona w treści art. 416 Kc zasada, że odpowiedzialność osoby prawnej związana jest z winą organu, oznacza konieczność ustalenia bezprawnego i zawinonego charakteru zachowania piastuna organu (art. 38 Kc).

W ocenie Sądu Okręgowego powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanej spółdzielni. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, że miało miejsce sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego albo dobrymi obyczajami działanie piastuna organu pozwanej, które pozostawało w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą powoda, w szczególności brak jest podstaw do ustalenia, że pozwana wprowadziła powoda w błąd co do przedmiotu umowy dzierżawy.

Sądu zwrócił uwagę, że działka należąca do Skarbu Państwa - (...) miała powierzchnię 0,5899 ha, a zatem była większa od nieruchomości pozwanej, której powierzchnia wynosiła 0,4895 ha. Ponadto w każdej z trzech umów dzierżawy zawartych przez strony wskazano powierzchnię nieruchomości będącej przedmiotem dzierżaw, co umożliwiało identyfikację przedmiotu umowy. Działka Skarbu Państwa miała zbyt dużą powierzchnię, aby nie dostrzec, że powierzchnia umowna przedmiotu dzierżawy, była znacznie mniejsza od powierzchni, z której powód faktycznie korzystał. Powód przez kilka lat zajmował się wykonywaniem, domków letniskowych i mieszkalnych. Jako przedsiębiorca działający w branży budowlanej i pracujący na różnych nieruchomościach, powinien mieć orientację przestrzenną i umiejętność określenia przybliżonej powierzchni nieruchomości. W ocenie Sądu, niewiarygodnym jest, aby powód przez prawie dziesięć lat nie zorientował się, że powierzchnia nieruchomości z której faktycznie korzysta, jest ponad dwukrotnie większa od określonej w umowie.

Po wtóre, Sąd wskazał, działka Skarbu Państwa znajdowała się (patrząc od wjazdu na nieruchomość pozwanej) po prawej stronie, w głębi, zatem sposób oznaczenia przedmiotu dzierżawy we wszystkich zawartych przez strony umowach nie dawał podstaw do uznania, że dzierżawca może korzystać również z gruntu Skarbu Państwa, po prawej stronie, w głębi nieruchomości. Sąd zwrócił uwagę, że w umowie wskazuje się wprawdzie na ogrodzenie terenu, jednak bez precyzowania jego położenia i długości. Natomiast staw rybny jest oznaczony jako położony po lewej stronie od wjazdu. Skoro zatem powód twierdzi, że zasypał więcej niż jeden staw na działce Skarbu Państwa, po prawej stronie, to uznać należy, że działka ta z pewnością nie została uwzględniona w treści umów dzierżawy. Wreszcie Sąd podkreślił, że powód nie doznałby opisywanej w pozwie szkody, gdyby działał rozważnie, racjonalnie i legalnie. Gdyby bowiem powód przed przystąpieniem do realizacji inwestycji sprawdził stan prawny nieruchomości, albo podjął czynności zmierzające do uzyskania wymaganego prawem pozwolenia na budowę (rozbudowę, modernizację), czy likwidację stawów, wówczas z pewnością okazałoby się, kto jest właścicielem działki nr (...). Wyrażenie przez pozwaną zgody na wykonanie niektórych prac nie zwalniało powoda od uzyskania stosownego pozwolenia administracyjnego. Zadaniem Sądu pierwszej instancji, istotne zaniechania powoda w tym zakresie uzasadniają stanowisko, co do braku związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanej, a szkodą powoda.

Niezależnie od powyższego Sąd ten stwierdził, że przedmiotowe roszczenie powoda uległo przedawnieniu.

Zgodnie z art. 442' § 1 kc, roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Sąd zważył, że powód już w roku 2004 powziął wiadomość o tym, że pozwana spółdzielnia nie jest właścicielką całego terenu, z którego korzystał on na podstawie umowy dzierżawy. Ponadto w roku 2005 r. pozwana zwróciła się do Starosty (...) o sprzedanie jej działki nr (...), w roku 2007 zapadł wyrok nakazujący powodowi wydanie działki nr (...), zaś we wrześniu 2007 r. uległa rozwiązaniu łącząca strony umowa dzierżawy. Z chwilą rozwiązania umów dzierżawy powód utracił uprawnienie do władania nieruchomościami, na których dokonał nakładów.

W świetle powyższych okoliczności Sąd stwierdził, że roszczenie odszkodowawcze powoda uległo przedawnieniu najpóźniej we wrześniu 2010 roku.

Zdaniem Sądu zatem wobec nie wykazania przez powoda przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej spółdzielni oraz uznania przedmiotowego roszczenia za przedawnione, prowadzenie postępowania dowodowego dla wykazania położenia i wartości nakładów poniesionych na działkę (...) było zbędne. Z tego względu Sąd pominął wniosek dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na tę okoliczność.

W ocenie Sądu Okręgowego, również drugie żądanie powoda - zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nakładów koniecznych poniesionych przez niego na nieruchomości pozwanej, położoną w P. - J. przy ul. (...), zostało oparte na twierdzeniach nieudowodnionych.

Sąd przywołał treść przepisów art. 676 kc oraz art. 694 kc i art. 663 kc i wskazał, że w świetle tych unormowań powód winien wykazać wartość oraz charakter poniesionych nakładów, czemu nie sprostał.

Zdaniem Sądu zawarty w pozwie wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego dotyczy wyłącznie nakładów poniesionych na nieruchomości nie będącej własnością pozwanej spółdzielni. Dla wykazania wartości poniesionych nakładów powód przedłożył Operat szacunkowy z wyceny wartości odtworzeniowej nakładów dokonanych na nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. (...) w P., mający charakter dokumentu prywatnego, który zgodnie z art. 245 kpc, stanowi dowód jedynie tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie nim zawarte. Sąd odmówił powyższemu dokumentowi wiarygodności i mocy dowodowej podając, że operat ten został sporządzony przez rzeczoznawcę z zakresu szacowania nieruchomości oraz rzeczoznawcę SIMP (Stowarzyszenie Inżynierów Mechaników Polskich). W ocenie Sądu, posiadanie uprawnień do szacowania wartości nieruchomości nie jest równoznaczne z uprawnieniami do szacowania wartości realizacji prac budowlanych, natomiast jeszcze większe wątpliwości dotyczą uprawnień do szacowania nakładów budowlanych w przypadku inżyniera mechanika (rzeczoznawcy SIMP). Nadto według Sądu operat ten został sporządzony na potrzeby ugody pomiędzy właścicielem nieruchomości a jej dzierżawcą. Wartość w nim wskazana miała więc stanowić punkt wyjścia do negocjacji stron, służyć ugodzeniu się przez strony na kwotę jak najkorzystniejszą dla zleceniodawcy wyceny. Sąd zwrócił też uwagę, że wycena ta nie uwzględnia okoliczności, że powód prowadził prace metodą gospodarczą i odnosi się do części prac nie wykonanych przez powoda. Nadto Sąd podniósł, że z operatu tego nie wynika jaki charakter mają poszczególne nakłady, rodzaj wykonanych prac determinuje dopuszczalność, czas i sposób ich rozliczenia.

Zdaniem Sądu przy tym z zeznań powoda wynika, że dokonane przez niego nakłady mają charakter ulepszeń. Wobec jednak nie wykazania przez powoda wartości pozostawionych ulepszeń w chwili ich zwrotu, zbędnym – zdaniem Sądu - było dokonywanie oceny skuteczności złożonego przez pozwaną oświadczenia o przywróceniu stanu poprzedniego, jak również dokonywanie wykładni postanowienia umownego zawartego w § 14 umowy stron z dnia 31 października 2002 r.

Sąd wskazał, że stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, których treść i autentyczność nie były kwestionowane przez strony oraz nie budziły wątpliwości Sądu, za wyjątkiem opisanego wyżej dowodu z operatu szacunkowego. Zeznania świadków i powoda sąd uznał za wiarygodne w takim zakresie, w jakim znalazły one potwierdzenie w dowodach z dokumentów. Natomiast zeznania powoda dotyczące okoliczności istotnych i spornych w niniejszej sprawie (zawinione zachowanie pozwanej, charakter i wartość nakładów) Sąd uznał za niewiarygodne i pozbawione mocy dowodowej. Zeznania powoda w tym zakresie nie zostały przez niego wsparte innymi przekonującymi dowodami i nie mogły być uznane za wystarczające w sytuacji, gdy powód jest zainteresowany wydaniem korzystnego dla niego wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd wydał na podstawie art. 98 § 1 i 3 Kpc.

Apelację od tego wyroku wywiódł powód. Zaskarżająca orzeczenie to w całości, zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, poprzez:

a) przyjęcie, że brak jest w sprawie podstaw do ustalenia, że pozwana wprowadziła powoda w błąd co do przedmiotu umowy dzierżawy,

b) przyjęcie, iż roszczenie powoda o odszkodowanie z tytułu poczynienia nakładów na część działki nie stanowiącej własności pozwanej spółdzielni uległo przedawnieniu najpóźniej we wrześniu 2010r. podczas gdy dopiero w 2011 roku zapadł przeciwko powodowi wyrok nakazujący mu wydanie przedmiotowej nieruchomości (będącej własnością

Gminy P.), a do tego czasu powód z tej części działki korzystał i prowadził starania o uzyskanie tytułu prawnego do jej zajmowania;

c) przyjęcie, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej spółdzielni, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na ustalenie zarówno winy pozwanej, szkody powoda oraz związku przyczynowego pomiędzy powyższymi;

d) przyjęcie, że powód nie udowodnił wysokości oraz charakteru nakładów poniesionych na nieruchomości stanowiącą własność pozwanej spółdzielni, podczas gdy, z treści uzasadnienia pozwu wynika jednoznacznie, iż intencją strony powodowej było objęcie dowodowe z opinii biegłego również tych nakładów, a konieczny charakter nakładów został wykazany zarówno zeznaniami świadków, jak i przesłuchaniem powoda;

2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 236 w zw. z art. 227 w zw. -z art. 278 k.p.c. poprzez zaniechanie wydania postanowienia dowodowego w zakresie wniosku powoda zawartego w punkcie 6 petiturn pozwu, podczas gdy dowód ten jest niezbędny w celu ustalenia wysokości poniesionej przez powoda szkody w związku poczynieniem przez niego nakładów na nieruchomości niestanowiącą własności pozwanej spółdzielni, co w konsekwencji doprowadziło do zaniechania przeprowadzenia dowodu, mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie;

3. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 130 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie wezwania powoda do sprecyzowania treści wniosków dowodowych, w sytuacji gdy z treści pozwu wynika sprzeczność w zakresie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, polegająca na tym, że w treści uzasadnienia pozwu dowód ten wskazano jako uzasadnienie wartości zarówno nakładów poczynionych na część nieruchomości stanowiącej własność pozwanej spółdzielni, jak i na część stanowiącą własność Gminy P., podczas gdy w treści petiturn pozwu wynika, że wniosek tam ma dotyczyć jedynie nakładów poczynionych na tę drugą nieruchomość;

4. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I Instancji dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów, w zakresie wiarygodności zarówno załączonego do pozwu operatu szacunkowego, jak i przesłuchania powoda, podczas gdy Sąd, jeżeli powziął wątpliwości co do wiarygodności powoda winien był przesłuchać go ponownie po odebraniu przyrzeczenia, czego nie uczynił, a nadto odmowa uznania przesłuchania powoda za wiarygodne wyłącznie z powodu jego zainteresowania wynikiem procesu, jest nieuzasadniona;

5. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 663 k.c. poprzez jego zastosowanie, w sytuacji, gdy powód poczynił nakłady na nieruchomość pozwanej spółdzielni na podstawie zawartej umowy oraz za jej wyraźną zgodną, a zatem nie było podstaw do wzywania pozwanej do ich dokonania;

Mając na uwadze powyższe zarzuty powód wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1,114.636,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz o zasądzenie od pozwanej, na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, a także o zasądzenie pod pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód złożył też wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego-sądowego, na okoliczność położenia poszczególnych nakładów na części nieruchomości stanowiącej własność pozwanej spółdzielni oraz stanowiącej własność Gminy P., a także wartości wszystkich poniesionych przez powoda nakładów.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do rozstrzygnięcia w przedmiocie odszkodowania z tytułu poczynienia przez powoda nakładów na tę część nieruchomości, która nie stanowiła własności pozwanej spółdzielni powód podniósł, że Sąd poczynił błędne ustalenia, sprowadzające się do stwierdzenia, iż w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uznania, że pozwana spółdzielnia wprowadziła powoda w błąd, co do przedmiotu dzierżawy. Tymczasem z treści zawieranych pomiędzy stronami umów wynika, że ich przedmiotem była nieruchomość ogrodzona. W

rzeczywistości ogrodzenie obejmowało również działkę obecnie stanowiącą własność Gminy P.. Ponadto powód konsekwentnie i kategorycznie, w toku całego postępowania wskazywał, że przedstawiciel pozwanej spółdzielni pokazał mu przedmiot dzierżawy, który obejmował całą ogrodzoną nieruchomość. Również pracownicy powoda przesłuchani w charakterze świadków zeznali, iż w opinii pracowników, cały przedmiotowy teren był własnością pozwanej. Powyższe okoliczności są tym bardziej uzasadnione, iż z treści zeznań Z. K. i Z. R. wynika jednoznacznie, iż nie potrafią powiedzieć, kiedy powzięli wiadomość, że część nieruchomości z której korzystał powód nie stanowi własności (...), ale jeszcze w 2002r. nie wiedzieli, iż taka sytuacja ma miejsce. Dodatkowym potwierdzeniem powyższego jest wniosek przedstawiciela pozwanej spółki do Starostwa Powiatowego o sprzedaż owego terenu, który to złożony został dopiero w 2005r. Zadaniem apelującego więc, skoro sama pozwana nie wiedziała, jaka część nieruchomości stanowi jej własność, a wprowadzając powoda w posiadania działki wskazała mu całą przedmiotową nieruchomość, nie sposób jest uznać, że nie wprowadziła go w błąd skutkujący poniesieniem przez powoda szkody.

Nadto – według powoda - o braku winy pozwanej nie może świadczyć fakt, iż powód winien był, jako przedsiębiorca, dostrzec różnice w powierzchni działki wskazanej w treści umowy, z działką przekazaną rnu rzeczywiście przez pozwaną spółdzielnię. Jak powód wskazywał w treści swoich zeznań, zaczynał on wówczas dopiero działalność gospodarczą. Nie miał praktycznie żadnego doświadczenia w tej dziedzinie. Jednocześnie wzrokowa ocena nieruchomości o takich parametrach, przez osobę która w dokonywaniu takich ocen nie ma doświadczenia, może być błędna. Powód nie musiał zauważyć różnicy przedmiotowej powierzchni, a kierowany zaufaniem do kontrahenta zaniechał sprawdzenia księgi wieczystej, z uwagi na zapewnienie przedstawicieli pozwanej spółdzielni. Podobnie skarżący, w kontekście winy pozwanej, ocenił brak wystąpienia przez powoda o pozwolenia administracyjnoprawne na dokonywanie nakładów

Odnosząc się do uwzględnionego przez Sąd zarzutu przedawnienia roszczenia, o którym mowa powyżej, powód wskazał, że stanowisko Sądu I Instancji, zgodnie z którym roszczenie to uległo przedawnieniu najpóźniej we wrześniu 2010r. nie zostało w treści uzasadnienia dostatecznie wyjaśnione. Tym niemniej w ocenie powoda bieg terminu przedawnienia tego roszczenia można liczyć dopiero od daty w której przesądzone zostało, iż działania powoda zmierzające do wykupienia tej części nieruchomości od Gminy P. nie odniosą zamierzonego skutku. Wszak po powzięciu przez powoda informacji o tym, iż przedmiotowa część nieruchomości nie jest własnością pozwanej, powód pozostawał w jej posiadaniu. Wobec tego w tym momencie nie można jeszcze mówić o powstaniu szkody. Posiadanie powoda było najpierw bezumowne, a następnie oparte o dokonaną z właścicielem czynność prawną. W tym stanie rzeczy, dopóki powód korzystał z tej części nieruchomości, co za tym idzie z poczynionych przez siebie nakładów, nie można mówić o powstaniu po jego stronie szkody. W ocenie strony powodowej szkoda taka powstała dopiero z chwilą wydania przez Sąd Rejonowy (...) w S. wyroku zaocznego z dnia 15 kwietnia 2011 r., nakazującego powodowi wydanie przedmiotowej nieruchomości właścicielowi. Od tego momentu stało się bowiem jasne, że powód nie będzie mógł z przedmiotowej nieruchomości korzystać i zostanie pozbawiony możliwości korzystania z poniesionych przez siebie nakładów. Od tej daty należy również liczyć rozpoczęcie biegu trzyletniego okresu przedawnienia roszczeń odszkodowawczych.

Skarżący podniósł więc, że w tym stanie rzeczy koniecznym było również dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości poczynionych przez powoda nakładów oraz ich położenia. Tymczasem Sąd I Instancji nie dość, że przedmiotowego wniosku nie uwzględnił, to jeszcze nie wydał w tym przedmiocie żadnego rozstrzygnięcia. Zgodnie z treścią art. 236 k.p.c. orzeczeniem w przedmiocie dowodów jest postanowienie. Brak przedmiotowego rozstrzygnięcia uniemożliwił natomiast stronie powodowej zgłoszenia stosownych zastrzeżeń i być może zmiany stanowiska Sądu I instancji.

Mając na uwadze powyższe wywody powód stwierdził, iż materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie pozwala na ustalenie winy pozwanej spółdzielni polegającej na wprowadzeniu powoda w błąd, co do przedmiotu dzierżawy, szkody po stronie powoda w postaci poczynionych nakładów na nieruchomości niestanowiącej własności pozwanej, a także związku przyczynowego pomiędzy powyższymi przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej.

Odnosząc się do stanowiska Sądu I Instancji w zakresie zwrotu wartości nakładów poczynionych na tę część nieruchomości, która stanowiła własność pozwanej spółdzielni powód zakwestionował stanowisko Sądu, jakoby nie wykazał wartości i charakteru poczynionych na tej nieruchomości nakładów. Stwierdził, przy tym, że faktycznie z treści wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zawartego w punkcie 6 petitum pozwu wynika, iż dotyczyć ma on nakładów na część nieruchomości stanowiącej własność Gminy P., jednakże treść uzasadnienia pozwu wskazuje na zamiar strony powodowej objęcia przedmiotowym dowodem również nakładów na tę drugą część nieruchomości, będącą własnością pozwanej. Mając wątpliwości w powyższym przedmiocie Sąd winien był wezwać stronę powodową do sprecyzowania, czy przedmiotowy dowód ma dotyczyć obu rodzajów nakładów, czy też jedynie tych, które wskazane zostały w treści samego wniosku, czego jednak Sąd nie uczynił, pozbawiając stronę powodową możliwości poprawienia przypadkowej pomyłki.

Zdaniem apelującego również w zakresie wątpliwości Sądu I Instancji dotyczących wiarygodności przesłuchania powoda, Sąd nie zastosował istniejących możliwości procesowych. Powód konsekwentnie i logicznie przedstawił wersję wydarzeń, na tyle na ile pozwalała mu na to pamięć. Nie sposób jest również przyjąć za Sądem Okręgowym, iż z przedmiotowych zeznań wynika, że poczynione przez powoda nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych. Podczas gdy według powoda zarówno z treści zeznań powoda, jak i z załączonego do pozwu operatu szacunkowego wynika w sposób jednoznaczny, iż poczynione przez powoda nakłady miały charakter konieczny

W ocenie apelującego dodatkowo Sąd I instancji nieprawidłowo zastosował przepis art. 663 k.c. Skoro, bowiem powód poczynił nakłady za zgodą i wiedzą pozwanej spółdzielni, gdyż wynikało to z zawartych umów, to nie miał żadnych powodów do wzywania pozwanej do dokonania określonych napraw. Tym bardziej gdy kwestia rozliczenia przedmiotowych nakładów również została ustalona przez strony. Obowiązująca w polskim porządku prawnym zasada swobody umów, pozwalała na takie ustalenie łączącego strony stosunku prawnego. Podniósł też, że z operatu szacunkowego, sporządzonego na zlecenie pozwanej spółdzielni, wynika jednoznacznie, że strona pozwana zamierza sprzedaż przedmiotowa nieruchomość wraz z poczynionymi przez powoda nakładami, a które zwiększają wartość samej działki. Ponadto w treści owego dokumentu wskazane zostało, iż faktycznym wykonawcą określonych inwestycji jest własne powód.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się bezpodstawna, co do oddalenia przez Sąd Okręgowy roszczenia powoda o zapłatę kwoty 757.729 zł z tytułu odszkodowania stanowiącego podaną przez powoda wartość inwestycji przeprowadzonych przez niego na nieruchomości, co do której pozwana wprowadził powoda w błąd, że jest jej właścicielem. Podniesione przez skarżącego zarzuty uzasadniały natomiast jego apelację odnoszącą się do orzeczenia oddalającego roszczenie powoda o zapłatę kwoty 366.623 zł jako wartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości należącej do pozwanej.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że roszczenie powoda o zapłatę odszkodowania w związku z wprowadzeniem go przez pozwaną w błąd, jest przedawnione w świetle art. 442¹ § 1 kc. Wskazać przy tym należy, że powód przytaczając podstawę swojego żądania w tym zakresie podał, że poniósł szkodę czyniąc nakłady na nieruchomości, którą pozwana, występując wobec powoda jako właściciel, zobowiązał się jemu sprzedać, a co wobec braku praw własności pozwanej do tego gruntu okazało się niemożliwe.

O tym, że pozwana nie jest właścicielem działki nr (...) powód – jak sam wskazuje - dowiedział się najpóźniej w roku 2004, w związku z realizacją porozumienia stron z 18 listopada 2002 roku, w którym pozwana zobowiązał się sprzedać powodowi całość dzierżawionej przez niego od pozwanej nieruchomości (k-ty 51-52). Termin tej sprzedaży strony ustalił ostatecznie aneksem nr 1/2004, na dzień 31 grudnia 2004 roku (k.53).

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z twierdzeniami powoda czynił on nakłady na nieruchomości, co do której był przekonany że stanowi własność pozwanej, z zamiarem nabycia prawa własności tego gruntu, a tym samym poczynionych na niej inwestycji. I – jak wskazuje powód, a potwierdza to pozwana i treść złożonych w sprawie dokumentów, w szczególności porozumienia z 18 listopada 2002 roku – relacje umowne stron, pozwalały powodowi na pozostawanie przekonaniu, że stanie się właścicielem tych gruntów najpóźniej do dnia 31 grudnia 2004 roku.

W tym stanie rzecz jako bez znaczenia dla wskazania okoliczności, świadczących o powzięciu przez powoda wiadomości o szkodzie, pozostają jego stosunki umowne z właścicielem nieruchomości, bowiem umowa dzierżawy dawała powodowi jedynie prawo korzystania z poczynionych przez siebie inwestycji, nie przenosząc tych zasobów do majątku powoda. Tymczasem dochodzone przez powoda uszczuplenie jego majątku wywodzone jest przez niego z faktu, że w wyniku wprowadzenia go przez pozwaną w błąd nie stał się właścicielem infrastruktury, na którą czynił nakłady przy założeniu, że nabeździe ich własność. Błędne jest zatem wiązanie przez powoda początku biegu terminu przedawnienia jego roszczenia w stosunku do pozwanego z wydaniem wyroku w dniu 15 kwietnia 2011 w sprawie, w której właściciel nieruchomości skierował przeciwko D. S. pozew o eksmisję. Wskazać należy, że orzeczenie przez Sąd w dniu 15 kwietnia 2011 eksmisji w wyniku utraty przez powoda prawa do dysponowania nieruchomością w związku z rozwiązaniem umowy pomiędzy właścicielem działki a powodem oznacza, co najwyżej (choć według Sądu Apelacyjnego wiedza ta wynika z wypowiedzenia umowy z 2007 roku) utratę prawa powoda do umownego korzystania z tej nieruchomości, a nie utratę możliwości jej nabycia od pozwanej. Ewentualne prawo do korzystania przez powoda z tej nieruchomości na podstawie umowy z właścicielem, nie kompensuje w żaden sposób uszczerbku w mieniu powoda, polegającym na nie włączeniu do jego majątku prawa własności wykonanych przez niego obiektów, bądź obiektów na które poczynił nakłady z myślą, że stanie się ich właścicielem. Na marginesie dodać można, że umowa pomiędzy powodem a Starostwem została rozwiązana przez wydzierżawiającego w związku z niepłaceniem przez powoda czynszu, co jest bezsporne, a skoro powód równoważy prawo do korzystania z nakładów z prawem ich własności, to uznać by należało, że szkoda jaką poniósł powód w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy z właścicielem i wydaniem w następstwie tego wyroku eksmisyjnego, wynika z okoliczności za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności, bowiem ta umowa dzierżawy rozwiązana została – jak już wskazano - w związku z niepłaceniem przez powoda czynszu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego uznać należało, że powód co najmniej od 24 stycznia 2005 roku wiedział i o szkodzie i o sprawcy szkody, w tej bowiem dacie zwrócił się do pozwanej o polubowne „załatwienie sprawy dotyczącej wprowadzenia go w błąd” prawidłowo oceniając sytuację, że nie może dojść do umówionego z pozwaną przeniesienia na rzecz jego rzecz własności całej dzierżawionej przez niego nieruchomości (k.69). Roszczenie powoda z tego tytułu, w świetle art.442¹§ 1kc, uległo zatem przedawnieniu już 25 stycznia 2008 roku. Nadmienić też można, że w roku 2007 powód podjął dodatkowo próbę ustalenia wysokości swojej szkody zlecając sporządzenia operatu szacunkowego (choć w myśl art.442¹§ 1kc wiedza co do wysokości szkody nie jest konieczna, do uznania że rozpoczął bieg termin przedawnienia), uznać zatem należało, że powód – jak wskazał to Sąd Okręgowy - w roku 2007 – miał pełną wiedzę o szkodzie, zatem wytoczenie przez niego powództwa w styczniu 2011 roku, uznać należało za okoliczność obojętna dla biegu termin przedawnienia tego roszczenia, bowiem roszczenie to w dacie wniesienia pozwu było już przedawnione.

Dodać należy, że bez wpływu na bieg terminu pozostają niewymienione w przepisie art.123 kc czynności, powzięte w celu sanowania sytuacji w której znalazł się powód, w szczególności próby wykupienia nieruchomości od właściciela, czy to przez powoda, czy przez pozwaną. Skuteczność podjętych w Tm kierunku działań tzn. doprowadzenie do przeniesienia własności tej nieruchomości na powoda na warunkach zbliżonych do umówionych z pozwaną, mogłoby ewentualnie spowodować, że powód przestałby być osobą poszkodowaną.

Przyznając zatem rację Sądowi pierwszej instancji, że roszczenie odszkodowawcze powoda o zapłatę kwoty 757.729 zł jest przedawnione – Sąd odwoławczy oddalił apelację powoda, skierowaną do tej części rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Jak wskazano na wstępie, uzasadniona natomiast okazała się apelacja powoda, co do kwoty 366.623 zł. Kontrola instancyjna wydanego w sprawie wyroku doprowadziła do ustalenia, że w tej części Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 kpc, a z uwagi na zakres tego naruszenia, zaskarżony wyrok w tej części podlegał uchyleniu. W orzecznictwie i piśmiennictwie ugruntowany jest bowiem pogląd, zgodnie z którym nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22 oraz wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 1999 r., III CKN 450/98, OSNC z 2000 r. z. 5, poz. 97).

W niniejszej sprawie, na skutek błędnego przyjęcia braku inicjatywy dowodowej ze strony powoda, co do wartości i rodzaju nakładów na nieruchomości pozwanej, Sąd uznał, że powód tych okoliczności nie wykazał, zatem że bezprzedmiotowe jest w tej sytuacji rozważanie stosunków umownych stron, w kontekście ustalenia ich praw i obowiązków mogących mieć wpływa na zasadność żądania powoda, bądź stanowić o słuszności zarzutów pozwanej.

Jak słusznie podnosi skarżący rozbieżności pomiędzy tezą wniosku dowodowego zgłoszonego w punkcie 6 pozwu oraz przywołaniem dowodu z opinii biegłego przy wskazywaniu na okoliczności dotyczące nakładów zarówno na działkę pozwaną, jak i na nienależącą do niej nieruchomości, winny spowodować wezwanie powoda przez Sąd do wyjaśnienia tej kwestii. Nadto powód mógłby ewentualnie sprecyzować swoje stanowisko w tym zakresie na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, gdy Sąd wydał stosowne postanowienia w przedmiocie wnioskowanego dowodu.

Niezależnie od tych kwestii zwrócić należy uwagę, że powód w piśmie procesowym z 12 września 2001 roku (k.156) – odpierając zarzuty pozwanej o nieudowodnienie wartości nakładów, wskazał jednoznacznie, że zawarty w punkcie 6 pozwu wniosek dotyczył wszystkich nakładów objętych złożonym przez powoda operatem prywatnym.

Przepis art. 386 § 4 kpc stanowi, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania co do meritum sporu w tym postępowaniu. Mając na uwadze, że prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania zmierzającego do wyjaśnienia podstawy żądania i treści stosunków faktycznych i prawnych stron w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji wydał swoje orzeczenie z pominięciem kluczowych w danym procesie kwestii, ograniczyłoby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji, za konieczne uznać należało wydanie co do kwoty 366.623 zł orzeczenia kasatoryjnego przewidzianego w art. 386 § 4 kpc.

Zważywszy przy tym, na treść art. 108 kpc w tym postępowaniu odwoławczym Sąd Apelacyjny nie orzekał o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji badając sprawę w zakresie uchylonym przede wszystkim winien poddać analizie relacje umowne stron, w tym w szczególności nie tylko łączące strony umowy dzierżawy ale też powiązane z nimi porozumienie z 18 listopada 2002 roku, i ustalić na ich podstawie zakres praw i obowiązków stron wpływających na żądanie powoda oraz mogących mieć znaczenie dla uznania za skuteczne zarzutów pozwanego. Jeżeli w wyniku ustaleń, co do praw i obowiązków stron, Sąd dojdzie do przekonania, że żądanie powoda zostało wykazane, co do zasady przeprowadzi – zgodnie z przepisami procedury cywilnej - dowody na okoliczność wysokości roszczenia powoda.

SSA Maria Iwankiewicz SSA Marta Sawicka SSA Małgorzata Gawinek