

Sygn. akt V ACa 202/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Teresa Karczyńska - Szumilas (spr.)
Sędziowie:	Roman Kowalkowski Hanna Rucińska
Protokolant:	sekretarz sądowy Ewelina Gruba

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2019 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy D.

przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w S. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 20 listopada 2018 r., sygn. akt I C 841/16

I. oddała apelację;

II. odstępuje od obciążania pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

H. T. K. R. K.

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn. akt V ACa 202/19**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina D. wniosła o zasądzenie od pozwanej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w S. G. kwoty 257.635,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 13 kwietnia 2016 r. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. z nieruchomości stanowiących własność powódki, szczegółowo opisanych w uzasadnieniu pozwu oraz kosztów postępowania. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, kwestionując istnienie i rozmiar szkody powódki oraz związek przyczynowy między szkodą, a zdarzeniem wywołującym szkodę oraz podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia. Pozwana wskazała, że od końca lat 50-tych XX wieku władała przedmiotowymi nieruchomościami jak

właściciel, zaś decyzją z dnia 2 listopada 1989 r. nr (...) (...) Naczelnik Gminy D. postanowił, że nieruchomości te przejdą odpłatnie na rzecz pozwanej.

W ocenie pozwanej, roszczenia powódki są sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, a nadto powódka dokonała błędnych ustaleń co do korzystania z części gruntów, będących przedmiotem niniejszego postępowania, na cele nierolnicze.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 20 listopada 2018 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 257.635 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz obciążył pozwaną kosztami postępowania. Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomości stanowiące przedmiot postępowania stanowią własność powódki oraz, że prawomocnie oddalone zostały wnioski pozwanej o stwierdzenie zasiedzenia działek oznaczonych numerami (...), o powierzchni 155,2655 ha, dla których Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz działek o numerach: (...) o powierzchni 17,7700 ha, dla których Sąd Rejonowy w B. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Z dalszych ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że powódka dnia 24 marca 2016 r. bezskutecznie wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1.100.044,04 zł z tytułu bezpodstawnego korzystania z nieruchomości.

Pozwana od 1994 r. do 2013r. ponosiła koszty podatków związanych z nieruchomościami.

Powódka otrzymała od pozwanej zapłatę za nieruchomości, mimo tego, że nie został sporządzony akt notarialny przeniesienia własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie dokumentów. Przytaczając treść przepisów art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. oraz art. 363 k.c. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo pozostawało zasadne, a roszczenie będące jego przedmiotem pozostaje niezależne od tego, czy właściciel poniósł jakąkolwiek stratę.

Stwierdził Sąd Okręgowy, że wniosek o zasiedzenie nieruchomości złożony przez pozwaną został oddalony z uwagi na zbyt krótki okres wymaganego posiadania, jednakże przez okres dziewiętnastu lat pozwana uiszczała podatek rolny oraz podatek od nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie udowodnił zapłaty w 1989 r. ceny za nieruchomości i nie przedstawił odpowiednich dokumentów celem wykazanie tej okoliczności; okoliczność ta została jedynie wskazana w piśmie pozwanego z dnia 14 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości ustalił rynkową wartość czynszu jaki mogłaby uzyskać powódka w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. z tytułu dzierżawy nieruchomości będących przedmiotem sporu. Wskazując na treść art 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego Sąd I instancji stwierdził, że podział gruntów nastąpił z uwagi na wykorzystywanie ich w celach rolniczych i nierolniczych.

Sąd Okręgowy ocenił roszczenie powódki w świetle art. 5 k.c. i doszedł do przekonania, że nie pozostaje ono sprzeczne z tym przepisem. Sąd I instancji wskazał, że z zeznań świadka R. R. wynika, iż pozwana zapłaciła powódce opłatę za nieruchomość, jednakże nie zawarła aktu notarialnego.

Sąd Okręgowy stwierdził także, że roszczenie powódki nie jest przedawnione w świetle art. 118 k.c., albowiem obejmuje ono okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r., a pozew o zapłatę został wniesiony 20 grudnia 2016 r.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w B. wywiodła pozwana, zaskarżając go całości i zarzucając naruszenie:

- art. 5 i art. 140 k.c. przez ich niezastosowanie;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nie rozważanie zebranego w sprawie materiału w sposób wszechstronny i nie uwzględnienie wszystkich okoliczności sprawy oraz dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału;
- 227 k.p.c. poprzez nie przeprowadzenie dowodów zgłaszanych przez pozwaną na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy;
- art. 230 k.p.c. poprzez uznanie za nieudowodniony faktu, któremu powódka nie zaprzeczyła.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca wskazała, że z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd I instancji nie zauważył zmiany podstawy prawnej żądania powódki z żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu na wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu, co świadczy o tym, że nie rozważył zebranego w sprawie materiału. Skarżąca podkreśliła, że żądanie powoda stanowiło naruszenie zasady słuszności, będącej jedną z zasad współżycia społecznego, ograniczających prawo własności. Pozwana od końca lat 50-tych XX wieku była w posiadaniu przedmiotowych nieruchomości, odpowiednio z nich korzystała, uiszczając związane z nimi podatki, a ostatecznie orzeczono o ich przejściu na własność pozwanej, za co uiszczała ona określoną w decyzji cenę, co zostało wykazane poleceniem przelewu; uwzględnienie roszczeń powódki doprowadzi do upadłości pozwanej przez co stracą pracę jej członkowie i utracony zostanie dorobek 66 lat istnienia pozwanej. Skarżąca stwierdziła, że wszystkie grunty będące przedmiotem postępowania przeznaczone są na cele rolnicze, przy czym na niektórych z nich znajdują się budynki mieszkalne dla pracowników i ich rodzin oraz budynki gospodarcze niezbędne do prowadzenia produkcji rolnej. Wskazała skarżąca, że na okoliczność charakteru posiadania przez nią przedmiotowych gruntów, sposobu korzystania z nich oraz tego, że żądanie powódki stanowi naruszenie zasady słuszności składała wnioski dowodowe oddalone przez Sąd Okręgowy, co skutkowało tym, że biegła sporządzając opinię przyjęła, że część gruntów była wykorzystywana nierolniczo. Skarżąca zarzuciła także, że Sąd Okręgowy nie przeprowadził dowodów z dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej KW (...), a nadto uznał za nieudowodniony fakt, że pozwana dokonała zapłaty ceny za przedmiotowy grunt, pomimo, że powódka tej okoliczności nie zaprzeczyła, a nadto pozwana złożyła stosowny dokument przelewu.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, wskazując na niezasadność zarzutów sformułowanych przez skarżącą.

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

Apelacja pozwanej nie jest zasadna. Niezasadne pozostają zarzuty naruszenia prawa materialnego sformułowane przez skarżącą w apelacji. Podobnie ocenić należy zarzuty sformułowane przez skarżącą dotyczące naruszenia prawa procesowego, choć w zakresie ustaleń faktycznych i ich oceny Sąd Okręgowy nie ustrzegł się pewnej sprzeczności w zakresie dotyczącym uiszczenia przez pozwaną na rzecz powódki ceny za przedmiotowe nieruchomości. Stwierdzić jednak należy, że Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia stanu faktycznego sprawy, które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania. Odnosząc się do zarzutu skarżącej w zakresie zmiany przez powoda podstawy prawnej roszczenia stwierdzić należy, że w istocie w pozwie powódka wskazywała na odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zaś już na rozprawie przed Sądem Okręgowym w B. w dniu 14 marca 2017r. pełnomocnik powoda wyjaśnił, że roszczenie dotyczy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Również Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku posługuje się na oznaczenie roszczenia powódki pojęciem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jednakże jako podstawę prawną roszczenia wskazuje przepisy art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c., co zezwala na wniosek, że dokonał prawidłowej kwalifikacji prawnej zgłoszonego roszczenia. Wskazane uchybienie Sądu Okręgowego nie uzasadnia także podniesionego przez skarżącą w tym zakresie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy dokonał także oceny zasadności roszczenia powódki w świetle art. 5 k.c. i ocena ta pozostaje prawidłowa. Okoliczności związane z długotrwałym korzystaniem z nieruchomości w sposób odpowiadający uprawnieniom

właściciela czy zapłatą za nią ceny mogą prowadzić do nabycia jej własności poprzez zasiedzenie, jednakże pozwana takiego stwierdzenia nie uzyskała. Biorąc pod uwagę, choćby fakt, że roszczenie dotyczy roku 2013, zatem okresu kiedy pozwana miała już świadomość, że nie pozostaje właścicielem nieruchomości, nie można zasadnie twierdzić, że powódka nadużywa swych uprawnień. Oczywistym jest, zwłaszcza dla podmiotu prowadzącego profesjonalną działalność, że korzystanie z cudzej nieruchomości, a co za tym idzie osiągnięcie z tego tytułu odpowiednich dochodów, może łączyć się z koniecznością uiszczenia stosownego wynagrodzenia dla właściciela. Nie można również uznać roszczenia powódki za sprzeczne z art. 5 k.c. z uwagi na ewentualne skutki, jakie spowodować może uwzględnienie tego roszczenia dla bytu pozwanej, które nadto nie zostały przez pozwaną wykazane. Powódka jest podmiotem samorządowym, reprezentującym lokalną społeczność i o ile ma taką możliwość powinna pozyskiwać określone dochody; nie ma żadnych uzasadnionych powodów, aby podmiot profesjonalny, jakim pozostaje pozwana, był traktowany w sposób uprzywilejowany w stosunku do innych członków społeczności, jaką reprezentuje organ samorządu. Wbrew twierdzeniom skarżącej osobowe wnioski dowodowe w odpowiedzi na pozew nie zostały zgłoszone na okoliczność faktu, że „żądanie powódki stanowi naruszenie zasady słuszności”; wnioski dowodowe mogą nadto dotyczyć okoliczności faktycznych, a nie ich oceny. W istocie z opinii biegłej (...) J. G. wynika, że przy wyliczeniu wynagrodzenia należnego powódce zastosowała ona dwie różne stawki, jednakże brak jakichkolwiek uzasadnionych przyczyn, aby wysokość rynkową czynszu za dzierżawę gruntów, na których znajdują się budynki mieszkaniowe i użytkowe określać przy pomocy miernika decytony pszenicy, jak w odniesieniu do gruntów rolnych, nawet jeżeli na gruntach tych znajdują się budynki, w którym mieszkają pracownicy pozwane oraz umiejscowione są budynki użytkowe niezbędne do prowadzenia produkcji rolnej. Sąd Okręgowy w istocie oddalił wnioski dowodowe pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew dotyczące zeznań świadków zgłoszone na okoliczność charakteru posiadania przez nią przedmiotowych gruntów i korzystania z nich przez pozwaną w celu prowadzenia działalności rolnej, jednakże okoliczności te były w istocie niesporne, zaś biegła w swej opinii, opartej na oględzinach, nie wskazała, aby pozwana nie wykorzystywała gruntów, na których posadowione są budynki na cele nie związane z działalnością rolniczą. Jedynie na marginesie wskazać należy, że pozwana nie zakwestionowała okoliczności wskazanych w piśmie z 22 marca 2013r. dotyczących wyrażenia przez nią zgody na zlokalizowanie boiska sportowego. Odnosząc się do kolejnego zarzutu skarżącej stwierdzić trzeba, że co prawda w rozważaniach zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana nie wykazała dokumentem, aby dokonała zapłaty za przedmiotowe nieruchomości, jednakże czyniąc ustalenia faktyczne Sąd I instancji wskazał, że powódka otrzymała cenę nieruchomości od pozwanej, przy czym ustalenie to oparł na treści zeznań świadka R. R.. Na karcie 190v. akt znajduje się wskazywana przez skarżącą kopia przelewu, jednakże to ewentualne uchybienie Sądu I instancji nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro Sąd I instancji poczynił wskazywane przez skarżącą ustalenie w oparciu o inny materiał dowodowy. Słusznie jednakże wskazuje skarżąca, że czyniąc to ustalenie jednocześnie Sąd Okręgowy niekonsekwentnie wskazał, że okoliczności tej powód nie udowodnił. Okoliczności, które pozwana zamierzała wykazać za pomocą zgłoszonego w odpowiedzi na pozew dowodu z dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej KW (...) również nie były kwestionowane lub nawet zostały wykazane za pomocą innego środka dowodowego (zapłata ceny za nieruchomość), zatem przeprowadzanie tych dowodów pozostawało zbędne, w tym stosownie do art. 230 k.p.c. Wobec powyższych okoliczności apelacja podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c., zaś o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł stosownie do art. 102 k.p.c. uwzględniając sytuację finansową pozwanej, która stała się podstawą jej zwolnienia od opłaty od apelacji oraz biorąc pod uwagę okoliczności, które w ocenie skarżącej przemawiały za uznaniem roszczenia powódki za sprzeczne z art. 5 k.c.