

Sygn. akt III Ca 253/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Paweł Poręba- sprawozdawca
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 08 września 2021 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa N. R.

przeciwko Skarbowi Państwa- Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe (...)

o wydanie nieruchomości, przywrócenie stanu poprzedniego, zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z 12 lutego 2021 r., sygn. akt I C 291/18

- 1) **w częściowym uwzględnieniu apelacji pozwanego zmienia punkt I zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce słów „2 miesięcy” wpisuje słowa „6 miesięcy”,**
- 2) **w pozostałym zakresie apelację pozwanego oddala,**
- 3) **oddala w całości apelację powódki,**
- 4) **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt III Ca 253/21

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 15 września 2021 r.

Powódka N. R. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu w piśmie z 22 września i 19 października 2020r. wniosła o:

- nakazanie pozwanemu Skarbowi Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe (...) wydania powódce działki nr (...) o pow. 0,6988 ha położonej w Ł., objętej księgą wieczystą nr (...) oraz opróżnienia tej działki i przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego poprzez wyrównanie i rekultywację gruntu w terminie 30 dni od prawomocności wyroku;

- zasądzenie na rzecz powódki kwoty 72994 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wyrokowania do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie;

- zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego, opłat skarbowych, zwrotu wydatków poniesionych przez powódkę w związku z osobistym stawiennictwem na rozprawie;

Powódka ograniczyła (częściowo cofnęła wraz ze zrzeczeniem roszczenia) żądanie pozwu w zakresie wydania, opróżnienia i przywrócenia stanu poprzedniego działki nr (...) o pow. 0,0646 ha położonej w Ł., wobec jej sprzedaży aktem notarialnym z 21 września 2020 r. na rzecz strony pozwanej;

Wniosła o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie do kwoty 2000 zł.

Strona pozwana Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe (...) w ostatecznym żądaniu wniosła o oznaczenie terminu wykonania żądania wydania i przywrócenia do stanu poprzedniego na co najmniej 6 miesięcy od prawomocności wyroku; oddalenie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ponad kwotę 2000 zł; zasądzenie od powódki na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z 12 lutego 2021 r. Sąd Rejonowy w Gorlicach nakazał stronie pozwanej Skarbowi Państwa - Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe (...), aby wydała powódce N. R. nieruchomość oznaczoną jako dz. nr (...) o pow. 0,5988 ha położoną w miejscowości Ł., objętą KW nr (...) oraz opróżniła i przywróciła nieruchomość do stanu poprzedniego poprzez wyrównanie i rekultywację gruntu - w terminie 2 miesięcy od prawomocności wyroku (punkt I), zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki 25 239 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 12 lutego 2021 r. do dnia zapłaty (punkt II), umorzył postępowanie w części, tj. w zakresie żądania wydania nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 998/1 o pow. 0,0646 ha obj. KW nr (...) (punkt III), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt IV), nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie pkt II do kwoty 2000 zł (punkt V), zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki 6647 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu (punkt VI), nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gorlicach od powódki łącznie 3314 zł, w tym 2604 zł tytułem wydatków tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa oraz 710 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego żądania (punkt VI.1), a od strony pozwanej 1341,79 zł tytułem wydatków tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa (punkt VI.2).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka była właścicielką nieruchomości położonej w Ł., oznaczonej jako działka nr (...), obj. księgą wieczystą nr (...), o pow. 1,66 ha, powstałej z działki nr (...), która powstała z części parceli gruntowej nr (...) (rola) z lwh (...) o pow. 0,4250 ha, z parceli (...) (pastwisko) z tego samego lwh o pow. 0,2432 ha.

Prawo własności na rzecz powódki zostało ujawnione na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach z 29 kwietnia 2015 r. sygn. I C 290/14 w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej nr (...). Nieruchomość stanowiła własność poprzedników prawnych powódki: M. z M. D. oraz J. D. po 1/2 części. Poprzednicy prawni powódki zostali pozbawieni własności na podstawie orzeczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. z 5 października 1956 r. o przejęciu na własność Skarbu Państwa nieruchomości położonych w miejscowości Ł., wydanego na podstawie art.1 i 3 dekretu z 5 września 1947 r. o przejęciu na własność państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do(...). Poprzedni właściciele nie zostali wymienieni w orzeczeniu. Pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powódka złożyła 22 września 2014r.

Postanowieniem z 13 lipca 2016 r. w sprawie I Ns 956/15 Sąd Rejonowy w Gorlicach oddalił wniosek strony pozwanej o zasiedzenie działki nr (...). Apelacja wnioskodawcy została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z 4 października 2017r. sygn. III Ca 617/16.

Nieruchomość była w posiadaniu Nadleśnictwa od przejęcia. Od 1 stycznia 1953r. została objęta Planem Urządzenia Lasu. Na nieruchomości znajdują się posadowione przez stronę pozwaną: stacja paliw (...) Ł. - wybudowana w 1988 r. oraz oczyszczalnia ścieków wybudowana w 1997 r., służąca kilkunastu gospodarstwom domowym i jednemu przedsiębiorstwu prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Zajazd Bar(...).

Działka została rozgraniczona na podstawie decyzji z 2 listopada 2017 r. wójta Gminy R., znak (...), od działek ościennych – osób fizycznych oraz Nadleśnictwa Ł. i Gminy R..

W piśmie z 16 stycznia 2018 r., doręczonym 18 stycznia 2018 r., powódka wezwała Nadleśnictwo Ł. do natychmiastowego opróżnienia i wydania w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od otrzymania wezwania, działki nr (...) oraz do zapłaty w tym terminie kwoty 143 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od 24 lutego 2006 r. do dnia sporządzenia pisma, policzając 1000 zł za każdy miesiąc.

W dniu 24 lutego 2016 r. powódka złożyła wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w sprawie dotyczącej bezumownego korzystania z działki nr (...) w Ł. o zapłatę za okres 10 lat, tj. od 24 lutego 2006 r. do dnia złożenia wniosku, kwoty 120 000 zł (1000 zł za każdy miesiąc) w terminie 14 dni od prawomocności ugody; zażądała także wydania tej działki w terminie 14 dni od prawomocności ugody. Podczas posiedzenia 4 lipca 2016 r. nie doszło do zawarcia ugody.

Dojazd do działki jest drogą gruntową wzdłuż wschodniej granicy. W części zachodniej działki i obrębie terenu ogrodzonego trwałym ogrodzeniem jest infrastruktura kanalizacyjna związana z istniejącą lokalną oczyszczalnią ścieków. W części środkowo-południowej teren jest częściowo ogrodzony po byłej nieczynnej stacji paliw. Na działce nr (...) jest część budynku magazynu olejów o pow. 24,20 m<sup>2</sup>, część zadaszzenia stalowego, część dwóch podziemnych zbiorników na paliwo o pojemności 20 m<sup>3</sup> oraz fragment częściowo utwardzonego placu. Pozostała większa ogrodzona część po terenie byłej stacji paliw znajduje się na sąsiednich działkach nr (...). Teren w części środkowej działki porośnięty jest trawą. W części środkowo-wschodniej i wschodniej teren porośnięty jest trawą, samosiejkami, zakrzaczaniami. Obszar gruntu ogrodzony trwałym ogrodzeniem wykorzystywany pod infrastrukturę oczyszczalni ścieków ma powierzchnię 540 m<sup>2</sup>, pod budynki, budowle i urządzenia byłej stacji paliw 766 m<sup>2</sup>, na cele rolne 5328 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy R. zatwierdzonym uchwałą nr(...) Rady Gminy R. z 31 października 2004 r. (Dz.Urz. Woj. Małopolskiego z 2003r.nr 414 poz.4401) działka nr (...) położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności – zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-zagrodowa z dopuszczeniem usług i rzemiosła, teren obsługi komunikacji samochodowej, tereny rolne o obszarach osuwiskowych.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) przez stronę pozwaną w okresie od 24 lutego 2006 r. do 30 września 2018 r. wynosi 25.239 zł, w tym za 2006 r. od 24 lutego – 477 zł, za 2007 r. 876 zł, za 2008 r. - 1.116 zł, za 2009 r. - 1.877 zł, za 2010 r. - 2.272 zł, za 2011 r. - 2.033 zł, za 2012 r. - 1.952 zł, za 2013 r. - 2.220 zł, za 2014 r. - 2.714 zł, za 2015 r. - 2.724 zł, za 2016 r. - 2.732 zł, za 2017 r. - 2.435 zł, za 2018 r. do 30 września – 1.811 zł i za każdy kolejny miesiąc 201 zł.

W toku postępowania na skutek porozumienia stron działka nr (...) o pow. 0,6634 ha została podzielona na działki nr (...) o pow. 0,0646 ha i (...) o pow. 0,5988 ha.

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego 21 września 2020 r., (...), przed notariuszem W. M. w Kancelarii Notarialnej w G., powódka sprzedała Skarbowi Państwa Nadleśnictwu Ł. działkę nr (...) o pow. 0,0646 ha obj. księgą wieczystą nr (...).

Wartość zbytej na rzecz pozwanego działki nr (...) według stanu na datę przejęcia, czyli jako grunt rolny to 5100 zł. Wartość tej działki według aktualnego stanu i przeznaczenia w planie miejscowym, bez naniesień w postaci oczyszczalni ścieków to 15 800 zł.

Powódka zamieszkuje w P.. Nie jest w stanie określić, czy będzie wracać w okolice R..

Gmina R. w okresie 03 kwietnia 2019 r. była na etapie zapytania ofertowego na realizację zamówienia „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla potrzeb odprowadzania ścieków na terenie Gminy R. w miejscowości R. i Ł.. Planowana była gminna sieć kanalizacji sanitarnej w miejscowości Ł. do wykonania w 2020 r.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy ocenił, że powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, a co do wysokości w części.

Powódka domagała się ostatecznie wydania działki nr (...), przywrócenia jej do stanu poprzedniego przez wyrównanie i rekultywację w terminie 30 dni od prawomocności wyroku, zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z całej działki nr (...) – 72 994 zł za okres od 24 lutego 2006 r. do 30 września 2018 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wyrokowania; cofnęła żądanie ze zrzeczeniem roszczenia w zakresie wydania działki nr (...).

Strona pozwana co do zasady wydaniu się nie sprzeciwiła, lecz wniosła o termin nie krótszy niż 6 miesięcy, podniosła zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę za okres przed 9 lipca 2012 r. i uznała, że nie powinno ono przewyższać 2000 zł.

W zakresie wydania działki nr (...), co do której strony doszły do porozumienia i powódka sprzedała nieruchomość na rzecz Skarbu Państwa, żądanie stało się bezprzedmiotowe. Wobec skutecznego cofnięcia w tym zakresie na zasadzie art.355 k.p.c. w zw. z art.203 k.p.c. Sąd pierwszej instancji postępowanie w tym zakresie umorzył.

Odnosząc się do żądania wydania Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 222 § 1 k.c. i art. 223 § 1 k.c. Wskazał, że powódka jest właścicielką działki nr (...) ujawnionej w KW nr (...) na podstawie prawomocnego wyroku Sądu z 29 kwietnia 2015 r., sygn. I C 290/14. Nieruchomość pozostaje w posiadaniu Strony pozwanej. Pozwana nie przedstawiła prawa skutecznego względem właścicielki, zatem żądanie wydania co do zasady jest uzasadnione.

Nieruchomość w dacie przejęcia stanowiła jak wynika z zapisów w lwh rolę oraz pastwisko. Na skutek nakładów poczynionych przez pozwaną część działki (obecnie nr (...)) zajęta została pod infrastrukturę oczyszczalni ścieków oraz stację paliw. Powódka domagała się przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego poprzez wyrównanie i rekultywację gruntu w terminie 30 dni od prawomocności wyroku, zaś pozwany w terminie nie krótszym niż 6 miesięcy, w ostatecznym stanowisku powódka zaakceptowała termin 2 miesięcy jako wystarczający na wykonanie powyższych obowiązków.

Wobec porozumienia stron co do sprzedaży działki nr (...) zajętej pod infrastrukturę oczyszczalni ścieków wydanie dotyczyło tylko działki nr (...), która nie była zajęta pod infrastrukturę oczyszczalni lub stacji paliw. Nie zachodzi zatem konieczność usuwania tych elementów infrastruktury. Jeżeli zaś zachodzi konieczność wyrównania terenu i rekultywacji gruntu w zakresie działki nr (...), to zdaniem Sądu Rejonowego termin 2 miesięcy ostatecznie zaakceptowany przez powódkę jest wystarczający. Termin 30 dni uprzednio wyznaczony mógłby być zbyt krótki, gdyby powstała konieczność skomplikowanych zabiegów rekultywacyjnych. Z drugiej strony żądanie wydania zostało wysunięte już w 2018 r., w pismach procesowych z 2019 r. pozwany deklarował podjęcie kroków zmierzających do wydania nieruchomości. Od czasu wydania wyroku częściowego w czerwcu 2020 r., jak słusznie zaważył pełnomocnik powódki - pozwany winien podjąć już stanowcze, konkretne działania, by przygotować pozostałą część działki do wydania.

Z tej przyczyny Sąd pierwszej instancji uznał, że zasadny i wystarczający dla wykonania obowiązków wydania nieruchomości w stanie poprzednim poprzez wyrównanie i rekultywację – jest termin 2 miesięcy.

Odnosząc się do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie Sąd Rejonowy podał, że powódka domagała się wynagrodzenia za okres od 24 lutego 2006 r. do 30 września 2018 r. w łącznej kwocie 72 994 zł. Pozwana podniosła, że roszczenie mogłoby być dochodzone dopiero od doręczeniu pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ wcześniej posiadała ona w dobrej wierze; podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres przed 9 lipca 2012 r.; uznała tę kwotę za zawyżoną, przyjmując za właściwą kwotę 2000 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego wbrew twierdzeniom strony pozwanej należało przyjąć, że Skarb Państwa był posiadaczem w złej wierze od początku. Nieruchomości poprzedników prawnych powódki M. z M. D. oraz J. D. przejął on na podstawie Akcji W. z 1947r. W orzeczeniu (...) z 5 października 1956 r. poprzednicy nie zostali wymienieni.

Wprawdzie art. 7 k.c. artykułuje domniemanie dobrej wiary, ale dobrą wiarę wyłącza istnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy (np. wyrok SN z 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, LEX nr 677771). Rozbieżności co do charakteru posiadania i dobrej lub złej wiary w takim stanie faktycznym rozwiła postanowienie Sądu Najwyższego z 12 maja 2017r., III CSK 60/17 (i powołane tam postanowienie SN z 3 października 2014 r., V CSK 579/13, LEX nr 1604654 i z 3 grudnia 2014 r., III CSK 306/13, LEX nr 1622318), które wskazuje, że skoro zawładnięcie nieruchomościami w wyniku akcji (...) nastąpiło bez żadnego tytułu prawnego, to objęcie ich wtedy w posiadanie przez Skarb Państwa nastąpiło w złej wierze. O istnieniu dobrej wiary posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma znaczenia.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, że domniemanie dobrej wiary zostało skutecznie obalone. W momencie objęcia nieruchomości w posiadanie pod koniec lat 40-tych lub na początku lat 50-tych, skoro nieruchomości ujęte były w pierwszym Planie Zagospodarowania Lasu z 1953 r., Skarb Państwa nie dysponował żadnym tytułem prawnym do przejęcia nieruchomości. Dopiero następnie zostały wydane: dekret z 5 września 1947r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostającego po osobach przesiedlonych do(...) (Dz. U. Nr 59, poz. 318) i z 27 lipca 1949r. o przejściu na własność Państwa niepozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich, położonych w niektórych powiatach województwa (...), (...), (...) i (...) (Dz. U. Nr 46, poz. 339), a także akty wykonawcze na ich podstawie, w tym orzeczenie (...) dopiero w 1956 r. Zatem w momencie obejmowania nieruchomości w posiadanie strona pozwana nie dysponowała tytułem prawnym, czy podstawami do uzasadnionego przypuszczenia, że ma tytuł do posiadania tych nieruchomości. Niezasadna zatem dla Sądu Rejonowego była argumentacja strony pozwanej, iż ewentualne wynagrodzenie powinno być liczone dopiero od daty doręczenia pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w 2014 r.

W zakresie zarzutu przedawnienia Sąd Rejonowy wskazał, że powódka dochodziła wynagrodzenia za okres od 24 lutego 2006 r. od 20 września 2018 r. Termin początkowy liczyła jako 10 lat wstecz od wniosku o zawezwanie do próby ugodowej złożonego w 24 lutego 2016 r.

Analizując treść art. 118 k.c. w obecnym brzmieniu, przewidującym sześciolletni termin przedawnienia, i w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2018.1104), która weszła w życie 9 lipca 2018 r., Sąd Rejonowy wyjaśnił, że pozew w niniejszej sprawie został nadany 6 lipca 2018 r., zatem przed wejściem w życie przepisów nowelizujących art.118 i skracających okres przedawnienia. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy nowelizacyjnej należało zatem zastosować art. 118 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji, ponieważ nowy termin przedawnienia jest krótszy, przy zastosowaniu nowej ustawy zaczęłby bieg dopiero od jej wejścia w życie.

Pozew został wniesiony – nadany na poczcie 6 lipca 2018 r., ale już wcześniej powódka przerwała bieg terminu poprzez złożenie 24 lutego 2016r. wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, który w zakresie roszczenia pokrywał się z roszczeniem przedmiotowym tej sprawy. Doszło zatem do przerwania biegu terminu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), zaś po każdym przerwaniu biegu ono na nowo (art. 124 § 1 k.c.). W konsekwencji Sąd pierwszej instancji przyjął za uzasadnione żądanie wynagrodzenia za okres 10 lat poprzedzających wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, tj. od 24 lutego 2006 r. do daty końcowej wskazanej przez powódkę 30 września 2018 r.

Sporne były pomiędzy stronami stawki miesięcznego wynagrodzenia należnego powódce. Strona pozwana wniosła, by wyliczyć je według stawem gruntu rolnego, ponieważ jako taki został on przejęty przez Skarb Państwa, natomiast dopiero na skutek poczynionych nakładów, zmienione zostało przeznaczenie gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powódka wniosła o ustalenie wynagrodzenia według aktualnego przeznaczenia nieruchomości w (...).

Biegły A. W. w opinii z listopada 2018 r. oszacował wynagrodzenie według faktycznego wykorzystania gruntu, przy uwzględnieniu zapisów co do użytków w ewidencji gruntów co do ich charakteru, przy ustaleniu stawek rynkowych na podstawie średnich stawek czynszowych gruntu rolnego oraz stawek dotyczących transakcji nieruchomości zabudowanych. W kolejnej opinii z lutego 2019 r. oszacował wynagrodzenie według przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Rejonowy wskazał, że przysługujące właścicielowi na mocy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Wynagrodzenie jest odpowiednikiem tego, co uzyskalby właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego (tak wyrok SA w Łodzi z 10 lutego 2016r. I ACa 1496/15). Sąd Rejonowy przyjął, że z uwagi na przeznaczenie terenu w planie ogólnym i faktyczną zabudowę nieruchomości, powódka mając w swym posiadaniu przedmiotową nieruchomość mogłaby także zabudować ją i uzyskać czynsz uwzględniający zrealizowane zabudowania. Czynsz byłby ustalany co do zasady według cen panujących w danym okresie na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w okresie przedmiotowego posiadania.

Dlatego zdaniem Sądu Rejonowego niezasadne było stanowisko strony pozwanej, by wynagrodzenie ustalone zostało wyłącznie z przyjęciem przeznaczenia nieruchomości jako gruntu rolnego. Podobnie Sąd Rejonowy ocenił jako niewłaściwe dokonanie oszacowania według przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ponieważ kwalifikacja w (...) niekoniecznie oznacza, że grunt w taki sposób będzie wykorzystany.

Wynagrodzenie według przeznaczenia w (...)wynosiłoby według wyliczenia biegłego 72 994 zł. Biegły opracowując opinię z listopada 2018r. odwołał się do konkretnych umów w relacji do których wyliczył stawki. Powódka pomimo powołania na wyższe stawki, nie wykazała, by były one realne w tym terenie.

Sąd jako podstawę wyliczeń Sąd Rejonowy przyjął opinię biegłego z listopada 2018 r., w której wyliczono wynagrodzenie według faktycznego zagospodarowania i stanu działki, a także ówczesnie panujących stawek lokalnych, rynkowych.

Kierując się tym Sąd Rejonowy zasądził na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 481 k.p.c. od pozwanej na rzecz powódki wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 25 239 zł za cały okres dochodzony pozwem z odsetkami jak w żądaniu, czyli od daty wyrokowania.

Roszczenie ponad kwotę powyżej wskazaną Sąd Rejonowy oddalił jako niezasadne.

O rygorze natychmiastowej wykonalności orzekł na zasadzie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. do kwoty 2000 zł – tj. w granicach uznania.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia, a w efekcie zasądzając od pozwanego na rzecz powódki 6467 zł. O kosztach tymczasowo wyłożonych ze środków Skarbu Państwa orzekł na zasadzie art. 113 ust.1 u.k.s.c. w zw. z art.100 k.p.c.

***Od powyższego wyroku apelacje wywiodły obie strony postępowania.***

**Powódka zaskarżyła wyrok w zakresie punktów IV, VI i VII** (k. 299-300) zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na wadliwym przyjęciu, iż należna jej kwota winna być ustalona w oparciu o rzeczywiste zagospodarowanie działki, a nie jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na jej rzecz od pozwanego dalszej kwoty 47 755 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 12 lutego 2021 r. do dnia zapłaty, a także kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego w pełnej wysokości, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych oraz obciążenie pozwanego (ściągnięcie od pozwanego) wydatkami oraz nieuiszczoną opłatą od rozszerzonego powództwa w całości. Ponadto domagała się zasądzenia od pozwanego kosztów procesu za postępowanie przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódki strona pozwana wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od skarżącej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych (k. 315-316).

**Strona pozwana zaskarżyła wyrok w zakresie punktów: II ponad kwotę 2000 zł oraz VI i VII ppkt 2** (k. 305-308) zarzucając mu:

I. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie w brzmieniu obowiązującym w dacie 9 lipca 2018 r., a w konsekwencji brak uznania przedawnienia roszczenia za cały okres przed dniem 9 lipca 2012 r.,

2) art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powyżej kwoty 200 zł w sytuacji, gdy część roszczenia uległa przedawnieniu, a pozostała część została obliczona według aktualnego przeznaczenia gruntu, a nie według charakteru gruntu w momencie jego przejścia przez Skarb Państwa,

3) art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że termin 2 miesięcy jest wystarczający dla wykonania obowiązku wydania nieruchomości w stanie poprzednim poprzez wyrównanie i rekultywację,

4) art. 20 ust. 5 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy przepis ten przewiduje maksymalny 5-letni termin wykonania obowiązku rekultywacji terenu;

II. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to:

1) art. 233 k.p.c. poprzez niezgodną z zasadami prawidłowego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającą na:

a) wadliwym przyjęciu przez sąd pierwszej instancji, że działka ew. nr (...) nie była zajęta pod infrastrukturę oczyszczalni lub stacji paliw, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym z opinii biegłych sądowych, które sąd uznał za wiarygodne wynika, że na ww. działce znajdują się urządzenia niefunkcjonującej już stacji paliw, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia terminu 2 miesięcznego jako wystarczającego do opróżnienia i przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego poprzez jego wyrównanie i rekultywację gruntu,

b) błędnym przyjęciu, że strona pozwana była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, w sytuacji gdy do doręczenia jej pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (tj. do 22 września 2014 r.) była posiadaczem w dobrej wierze,

c) niezasadnym wyliczeniu wartości wynagrodzenia według faktycznego zagospodarowania i stanu działki, zamiast według charakteru gruntu (w tej sprawie rolnego) w dacie jego przejęcia przez Skarb Państwa;

2) art. 235<sup>2</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie zawnioskowanego przez stronę pozwaną dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego, pomimo tego, że fakty na które został zgłoszony ten dowód miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i nie zostały wyjaśnione zgodnie z twierdzeniami strony pozwanej, a dowód ten nie zmierzał do przewłoki postępowania.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

- nakazanie stronie pozwanej, aby wydała powódce nieruchomość oznaczoną jako dz. nr (...) o pow. 0,5988 ha położoną w miejscowości Ł., objętą KW nr (...) oraz opróżniła i przywróciła nieruchomość do stanu poprzedniego poprzez wyrównanie i rekultywację gruntu - w terminie 6 miesięcy od prawomocności wyroku,

- zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki 2000 zł,

- zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Ewentualnie strona pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto domagała się obciążenia powódki kosztami postępowania odwoławczego, w tym również kosztami zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strony pozwanej powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych przed sądem drugiej instancji.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 8 września 2021 r. pełnomocnik strony pozwanej sprecyzował wnioski apelacji ( k. 328 od 00:03:46 ) wskazując, że domaga się, aby punkt I otrzymał treść, iż opróżnienie i przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego oraz wyrównanie nastąpiło do 1 września 2022 r., oraz aby ww. działania nie obejmowały rekultywacji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja strony pozwanej zasługiwała na uwzględnienie w nieznacznej części. Apelacja powódki okazała się bezzasadna w całości.**

**W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu stosownie do art. 378 § 1 k.p.c.**

**Brak było też podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku na podstawie art. 368 § 4 k.p.c. z powołaniem na nierozpoznanie istoty sprawy.**

Nierozpoznanie istoty zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2013 roku, I ACa 306/2013, publ. LexPolonica nr 6960459; wyrok SN z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 260/2011, publ. LexPolonica nr 4934975; wyrok SN z dnia 24 marca 2004 roku, I CK 505/2003, publ. LexPolonica nr 2025461). O sytuacji takiej można mówić, jeżeli np. sąd nie wniknął w całokształt okoliczności sprawy, ponieważ pozostając w mylnym przekonaniu ograniczył się do zbadania jedynie jednej okoliczności, w związku z czym przedwcześnie oddalił powództwo albo jeżeli zaniechał zbadania merytorycznych zarzutów pozwanego ( np. zarzutu przyczynienia, przedawnienia, zasiedzenia, itp. ). Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi również w sytuacji, w której sąd pierwszej instancji dokonał oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w związku z tym w sprawie zachodzi potrzeba poczynienia po raz pierwszy niezbędnych ustaleń



faktycznych. Skorzystanie w takim wypadku z możliwości uzupełnienia postępowania dowodowego przez sąd drugiej instancji godziłoby w zasadę dwuinstancyjności postępowania sądowego, zagwarantowana# w art. 176 Konstytucji RP (tak: wyroki SN: z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, nie publ., z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, nie publ., z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 140/06, nie publ., z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 661/09, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 299/10, nie publ. i z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11, nie publ. oraz postanowienia z dnia 13 listopada 2014 r., V CZ 73/14, nie publ., z dnia 20 lutego 2015 r., V CZ 119/14, nie publ., z dnia 26 marca 2015 r., V CZ 7/15, nie publ., z dnia 2 lipca 2015 r., V CZ 39/15, nie publ. i z dnia 26 czerwca 2015 r., I CZ 60/15, nie publ.).

W ocenie Sądu Okręgowego w realiach niniejszej sprawy jej istota została przez Sąd Rejonowy ustalona, zbadana i wyjaśniona.

Sąd Rejonowy postępowanie przeprowadził prawidłowo i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne bez konieczności ich ponownego przytaczania (tak: wyrok SN z 9 marca 2006 r., sygn. akt I CSK 147/05, publ. LEX nr 190753). W sytuacji zaś, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia SN z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. publ. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 publ. Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, publ. OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Przedmiotem orzeczenia Sądu Rejonowego były żądania wydania nieruchomości i przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej. Oba żądania co do samej zasady na etapie postępowania apelacyjnego nie były sporne. W odniesieniu do roszczenia o wydanie gruntu sporny był jedynie termin wykonania tego obowiązku i sposób przywrócenia do stanu poprzedniego. Z kolei w przypadku żądania zapłaty różnica w stanowiskach stron dotyczyła wysokości wynagrodzenia i czasookresu, za które wynagrodzenie to winno zostać przyznane powódce.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do rozstrzygnięcia w przedmiocie wydania nieruchomości i przywrócenia stanu poprzedniego, należy wskazać, że zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w sprawach o wydanie nieruchomości wyznaczyć w wyroku odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Zastosowanie tego przepisu ma doprowadzić do sytuacji, gdy orzeczenie sądu jest wykonywane bez potrzeby przeprowadzania postępowania egzekucyjnego. Wyznaczając termin i uznając go za odpowiedni sąd musi brać pod uwagę interesy obu stron, a także skutki, jakie orzeczenie spowoduje w ich sferze prawnej i życiowej.

Trafnie podniosła w swojej apelacji strona pozwana, że uzasadniając wyznaczenie dwu miesięcznego terminu na wykonanie obowiązku wydania nieruchomości i przywrócenia stanu poprzedniego Sąd Rejonowy błędnie wskazał, iż objęta wydaniem działka nr (...) nie była zajęta pod infrastrukturę stacji paliw, a zatem nie będzie konieczności usuwania elementów tej infrastruktury. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że na tej działce znajdują się pozostałości po byłej stacji paliw. Jak podał biegły w opinii z listopada 2018 r. (100-119) znajduje się tam część budynku magazynu, zadaszenia i zbiorniki. Określając termin wykonania orzeczenia Sąd pierwszej instancji nie wziął zatem pod uwagę istnienia tej infrastruktury, która musi zostać usunięta celem przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Mając zatem na względzie tę okoliczność, jak i podniesione na rozprawie apelacyjnej kwestie związane z koniecznością wyłonienia wykonawcy w odpowiednim trybie z uwagi na to, że po stronie pozwanej występuje Skarb Państwa, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że termin wydania nieruchomości i przywrócenia jej do stanu poprzedniego należy określić, zgodnie z żądaniem pisemnej apelacji, na 6 miesięcy od prawomocności wyroku. W ocenie Sądu jest to termin, który realnie pozwoli na wykonanie obowiązków przez stronę pozwaną, a jednocześnie nie będzie nadmiernie dolegliwy dla powódki. Trzeba bowiem zauważyć, że powódka zamieszkuje w P., na ten moment nie deklarowała powrotu do wsi Ł.. Nie wskazywała też, aby miała jakieś sprecyzowane plany co do przeznaczenia czy zagospodarowania swojej nieruchomości w okresie najbliższych kilku miesięcy. Określony przez Sąd Rejonowy termin 2 miesięcy upłynąłby w połowie listopada 2021 r. Termin 6- miesięczny upłynie zaś w połowie marca 2022 r. Okres, o który przesunięty został termin wykonania orzeczenia

obejmuje zatem miesiące, w których nie jest możliwe prowadzenie działalności rolniczej, zaś podejmowanie różnego rodzaju inwestycji na gruncie jest znacznie ograniczone.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak było natomiast podstaw, aby termin wydania nieruchomości ustalić na dzień 1 września 2022 r., a więc zgodnie z wnioskiem apelacji pozwanego sprecyzowanym na rozprawie apelacyjnej.

Sprzeciwiały się twemu okoliczności, na które wskazał Sąd pierwszej instancji i które podnosiła powódka również na rozprawie apelacyjnej. Żądanie wydania zostało sformułowane już w 2018 r., w pismach procesowych z 2019 r. pozwany deklarował podjęcie kroków zmierzających do wydania nieruchomości. Od czasu wydania wyroku częściowego w czerwcu 2020 r., a tym bardziej od wydania wyroku kończącego postępowanie w pierwszej instancji z 12 lutego 2021 r. strona pozwana mogła podjąć już przynajmniej część działań zmierzających do wykonania orzeczenia. W tym kontekście nie mogła znaleźć aprobaty argumentacja strony pozwanej zaprezentowana na rozprawie apelacyjnej, że termin 6 miesięcy może nie wystarczyć na wyłonienie wykonawcy, czy też nie pozwolić na wykonanie niezbędnych prac z uwagi na okres zimowy. Nie można przerzucać na powódkę skutków wcześniejszych zaniedbań strony pozwanej. Wyznaczenie prawie rocznego terminu w sposób dotkliwy naruszałoby uzasadnione interesy powódki, dlatego też tak daleko idące żądanie co do terminu wykonania orzeczenia nie mogło zostać uwzględnione.

Powyższej oceny nie zmieniają powołane przez stronę pozwaną przepisy ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w szczególności art. 20 ust. 5 przewidujący maksymalny 5-letni termin wykonania obowiązku rekultywacji terenu. Ustawa ta nie miała zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Również powódka nie wskazywała, że domaga się rekultywacji w rozumieniu ww. ustawy. Jak wyjaśnił na rozprawie apelacyjnej jej pełnomocnik chodzi jedynie o przywrócenie gruntu do stanu pozwalającego na jego normalne wykorzystanie, tak aby usunięte zostały z niego wszystkie pozostałości infrastruktury czy paliw. Użycie w sentencji wyroku terminu „rekultywacja” w żadnym razie nie nakłada więc na stronę pozwaną obowiązku rekultywacji w rozumieniu art. 4 pkt 18 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Sąd nie jest bowiem władny orzekać o obowiązkach wynikających z tej ustawy. Organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych jest starosta (art. 5 ust. 1) i to on wydaje decyzje w sprawach rekultywacji (art. 22 ust. 1 i 2). Zastosowanie ma więc tutaj tryb administracyjny, a nie droga sądowa. Tylko więc starosta może określić podmiot zobowiązany do rekultywacji gruntów w rozumieniu ww. ustawy, a także termin jej wykonania.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy w częściowym uwzględnieniu apelacji strony pozwanej na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił punkt I zaskarżonego wyroku w ten sposób, że wskazany w nim termin 2 miesięcy zastąpił terminem 6 miesięcy.

W pozostałej części apelacja strony pozwanej w zakresie punktu I skarżonego orzeczenia jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Przechodząc do kontroli rozstrzygnięcia w przedmiocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Okręgowy stwierdził, że zarzuty, jakie w tym zakresie sformułowały w swoich apelacjach obie strony postępowania nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przede wszystkim niezasadny był podniesiony przez stronę pozwaną zarzut błędnego przyjęcia przez Sąd, że Skarb Państwa był posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Nie można zgodzić się ze stroną pozwaną, że do czasu doręczenia jej pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (tj. do 22 września 2014 r.) powinna być ona uważana za posiadacza w dobrej wierze, i w konsekwencji, że dopiero od tego momentu powódka mogła domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Analizowany zarzut, który co istotne nie został w apelacji właściwie w żaden sposób uzasadniony (poświęcono mu akapit składający się z dwóch zdań- str. 5 apelacji), jawi się jako całkowicie niezrozumiały już w kontekście twierdzeń Skarbu Państwa i ustaleń poczynionych w sprawie o zasiedzenie, sygn. I Ns 956/15.

Zważyć należy, że Skarb Państwa domagał się stwierdzenia zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1985 r. przy uwzględnieniu obowiązującego wówczas 20-letniego terminu zasiedzenia nieruchomości objętych w posiadanie w złej wierze. W

samym zaś uzasadnieniu wniosku o zasiedzenie wprost wskazano, że „nabycie przez wnioskodawcę posiadania w wyniku zastosowania przepisów dekretu, w sytuacji gdy M. z M. D. i J. D. nie zostali wymienieni w orzeczeniu (...), należy uznać za nabycie w złej wierze”. Również Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia z 13 lipca 2016 r. oddającego wniosek o zasiedzenie stwierdził, że objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło bez tytułu prawnego, a więc było to posiadanie w złej wierze. Ocena ta nie była w żaden sposób kwestionowana przez Skarb Państwa w apelacji wywiezionej od powyższego orzeczenia. W uzasadnieniu postanowienia z 4 października 2017 r., sygn. III Ca 617/16, wydanego po rozpoznaniu apelacji Sąd Okręgowy również wskazał, iż nie ulega wątpliwości, że objęcie nieruchomości w posiadanie przez Skarb Państwa nastąpiło bez żadnego tytułu prawnego, a więc w złej wierze.

Brak jest jakichkolwiek podstaw do tego, aby na potrzeby niniejszej sprawy odmiennie ocenić charakter posiadania strony pozwanej.

Tytułem przypomnienia należy wskazać, że zgodnie z tzw. poglądem tradycyjnym, za którym opowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów mającej moc zasady prawnej z 6 grudnia 1991 r., sygn. III CZP 108/91, dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 grudnia 2009 r., sygn. III CSK 79/09). Podkreślić jednocześnie trzeba, że decydującą chwilą dla dokonania oceny w oparciu o art. 224 i art. 225 k.c. jest moment wejścia w posiadanie rzeczy. Jeśli posiadacz miał uzasadnione okolicznościami przekonanie, że prawo, które faktycznie wykonuje, przysługuje jemu, a nie innemu uprawnionemu, można go uznać za posiadacza w dobrej wierze. Przy czym przekonanie to musi mieć w chwili objęcia rzeczy w posiadanie (por. J. Ciszewski, J. Bocianowska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. P. Nazaruk, LEX/el. 2021, art. 224).

Wprawdzie art. 7 k.c. wprowadza domniemanie dobrej wiary, niemniej - jak słusznie stwierdził Sąd Rejonowy - zostało ono w niniejszej sprawie obalone. Skarb Państwa uzyskał posiadanie bez żadnego tytułu prawnego. W chwili przejęcia nieruchomości, co miało miejsce jeszcze przed wydaniem orzeczenia przez (...), pozwany nie legitymował się decyzją administracyjną o przejęciu nieruchomości. Nie miał zatem podstaw do uzasadnionego przypuszczenia, że przysługuje mu prawo własności do gruntu. Orzeczenie (...) zostało zaś wydane już po objęciu nieruchomości w posiadanie, a poza tym nie zostali w nim wymienieni poprzednicy powódki, tj. M. z (...) i J. D.. Nie mogło ono zatem usprawiedliwiać przekonania pozwanego o przysługiwaniu mu prawa własności.

Skoro zatem Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym w złej wierze, to na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. powódka była uprawniona do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości również za okres poprzedzający dzień doręczenia pozwanemu pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a więc 22 września 2014 r.

Kolejno należy stwierdzić, że chybiony był zarzut naruszenia art. 118 k.c., w ramach którego strona pozwana wywodziła, że roszczenie o wynagrodzenie za okres przed 9 lipca 2012 r. uległo przedawnieniu, a to w związku z nowelizacją art. 118 k.c. wprowadzającą krótszy 6- letni termin przedawnienia.

Art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 8 lipca 2018 r. przewidywał 10- letni termin przedawnienia. W dniu 24 lutego 2016 r., a więc jeszcze w czasie obowiązywania tego terminu, powódka złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej ( sygn. akt Co 106/16 ), w którym domagała się wynagrodzenia za okres 10 lat wstecz - od 24 lutego 2006 r., a więc w zakresie, w jakim jej roszczenie nie uległo jeszcze przedawnieniu.

W świetle art. 123 § 1 pkt 1 k.c. powyższy wniosek skutkował przerwą biegu terminu przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie za okres od 24 lutego 2006 r. do 24 lutego 2016 r. Zgodnie z art. 124 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (§ 1), przy czym w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (§ 2). Postępowanie pojednawcze w sprawie I Co 106/16 zostało zakończone 4 lipca 2016 r. W dniu 5 lipca 2016 r.

na nowo rozpoczął więc biec 10-letni termin przedawnienia całego roszczenia objętego wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Termin ten - uwzględniając art. 118 k.c. w obowiązującym wówczas brzmieniu - upłynąłby z dniem 5 lipca 2026 r.

Z dniem 9 lipca 2018 r. na mocy ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw określony w art. 118 k.c. 10-letni termin przedawnienia został jednak skrócony do 6 lat, z zastrzeżeniem, że koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego. Zgodnie z zawartymi w tej ustawie przepisami przejściowymi, do roszczeń powstałych przed dniem jej wejścia w życie (czyli przed 9 lipca 2018 r.) i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia jej wejścia w życie nowe terminy przedawnienia (art. 5 ust. 1). Jeśli zaś na gruncie znowelizowanych przepisów kodeksu cywilnego, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (tj. 9 lipca 2018 r.), przy czym gdyby jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu (art. 5 ust. 2).

Niewątpliwie roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powstało przed wejściem w życie nowelizacji, czyli przed 9 lipca 2018 r. Nie budzi też wątpliwości, że mający zastosowanie do tego roszczenia termin przedawnienia na gruncie znowelizowanego brzmienia art. 118 k.c. (6 lat) jest krótszy niż termin dotychczasowy (10 lat). Wobec tego, jak prawidłowo wskazał Sąd pierwszej instancji, należało zastosować art. 5 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy nowelizującej. Oznacza to, że biegnący od 5 lipca 2016 r. 10-letni termin przedawnienia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za okres od 24 lutego 2006 r. do 24 lutego 2016 r. rozpoczął biec niejako „na nowo” od 9 lipca 2018 r., przy czym od tego dnia wynosi on 6 lat i upływa z końcem roku kalendarzowego. Wskazane wyżej roszczenie uległoby zatem przedawnieniu z dniem 31 grudnia 2024 r. Nie znajdzie przy tym zastosowania reguła z art. 5 ust. 2 zdanie drugie ustawy nowelizującej, gdyż przy uwzględnieniu dotychczasowego 10-letniego terminu przedawnienie nie nastąpiłoby wcześniej, lecz później, bo dopiero w 2026 r.

Powództwo w rozpoznawanej sprawie zostało wniesione 6 lipca 2018 r., a więc niewątpliwie przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za okres od 24 lutego 2006 r. do 24 lutego 2016 r. Twierdzenie strony pozwanej, jakoby roszczenie o wynagrodzenie za okres przed 9 lipca 2012 r. uległo przedawnieniu, nie znajduje uzasadnienia w treści art. 118 k.c. i przepisów przejściowych ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również podniesiony przez obie strony postępowania zarzut naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. kwestionujący wysokość zasądzonego na rzecz powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Spór sprowadzał się do sposobu ustalenia wysokości tego wynagrodzenia.

Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy A. W. z listopada 2018 r., w której wynagrodzenie obliczono w oparciu o rynkowy czynsz dzierżawy gruntu jako sumę czynszu za grunt wykorzystywany na cele związane z infrastrukturą i czynszu za grunt wykorzystywany na cele rolne.

Apelujący próbowali podważyć wyliczenie wynagrodzenia według faktycznego zagospodarowania i stanu działki. Zdaniem strony pozwanej punktem wyjścia do ustalenia wysokości należnego powódce świadczenia powinien być stan nieruchomości w chwili jej przejścia przez Skarb Państwa (nieruchomość rolna), a nie stan po dokonaniu przez niego nakładów (infrastruktura w postaci stacji paliw) skutkujących zmianą przeznaczenia gruntów. Z kolei w przekonaniu powódki przysługujące jej wynagrodzenie winno być ustalone w oparciu o przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a więc w wysokości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę w opinii z lutego 2019 r. Stanowisko żadnej ze stron nie zasługiwało jednak na aprobatę.

Wysokość roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zależy od dwóch okoliczności: po pierwsze od tego, jak długo trwa okres nieuprawnionego posiadania rzeczą oraz od stawek rynkowych należnych za korzystanie

z rzeczy w danych okresach przyjętych do rozliczenia, "gdyby posiadanie opierało się na prawie". Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, przy czym musi odpowiadać średniej stawce rynkowej. Obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wynika już z samego faktu korzystania przez podmiot nie posiadający tytułu prawnego.

W kontekście twierdzeń strony pozwanej należy odwołać się do wyroku Sądu Najwyższego z 15 września 2005 r., sygn. II CK 61/05., w którym stwierdzono, że podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy dotyczy to również nieruchomości, na którą posiadacz dokonał nakładów. Skoro bowiem poczynione przez posiadacza nakłady stały się elementem składowym nieruchomości i tym samym przedmiotem własności strony powodowej, nie ma podstaw do odmiennego określania stanu nieruchomości dla celów dokonywanych rozliczeń. Tylko taki sposób obliczenia wysokości wynagrodzenia jest uzasadniony. Inną kwestią jest natomiast rozliczenie z tytułu poczynionych nakładów, co jednak nie było przedmiotem niniejszej sprawy.

Mając to na względzie nie znajduje żadnego uzasadnienia argumentacja strony pozwanej, że podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia nie powinien być stan po dokonaniu nakładów przez posiadacza, ale stan poprzedni (bez nakładów).

Wobec powyższego jako chybiony należało ocenić również zarzut naruszenia art. 235<sup>2</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. Oddalony przez Sąd pierwszej instancji wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego zmierzał do ustalenia wysokości wynagrodzenia przy przejęciu jedynie rolnego charakteru nieruchomości powódki, a więc z pominięciem urządzeń infrastruktury istniejących na niej w okresie objętym żądaniem pozwu. W świetle przedstawionych wywodów taki sposób obliczania wynagrodzenia jest jednak nieprawidłowy, co czyniło zbędnym przeprowadzanie zawnioskowanego przez stronę pozwaną dowodu. Jego przeprowadzenie przyczyniłoby się jedynie do przedłużenia postępowania i wygenerowałyby dodatkowe, niepotrzebne koszty.

Jedynie na marginesie należy zauważyć, że kwestionując postanowienie z 9 października 2020 r. w przedmiocie pominięcia żądanego przez stronę pozwaną dowodu, skarżąca strona pozwana nie zawarła w apelacji wniosku o kontrolę tego rozstrzygnięcia w trybie art. 380 k.p.c. Zgodnie zaś z utrwalonym poglądem orzecznictwem warunkiem kontroli niezaskarżalnego postanowienia sądu pierwszej instancji, które miało wpływ na wynik sprawy, poza zgłoszeniem zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., jest zamieszczenie stosownego wniosku w środku odwoławczym, co wynika z art. 380 k.p.c. Jeżeli w sprawie występuje profesjonalny pełnomocnik, wniosek taki powinien być sformułowany jednoznacznie, gdyż nie ma podstaw do przypisywania pismom wnoszonym przez takiego pełnomocnika treści wprost w tych pismach niewyrażonych. W braku takiego wniosku przeprowadzenie kontroli nie jest dopuszczalne (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 17 lipca 2008 r., sygn. II CZ 54/08; z 28 października 2009 r., sygn. II PZ 17/09; z 8 lipca 2016 r., sygn. I CZ 38/16).

Odnosząc się natomiast do apelacji powódki, okoliczność, że dla ustalenia wysokości wynagrodzenia nie jest miarodajne przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wynika już tylko z przywołanego wcześniej wyroku Sądu Najwyższego z 15 września 2005 r., sygn. II CK 61/05, w którym wyjaśniono, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oblicza się według stanu nieruchomości w okresie objętym żądaniem wynagrodzenia. Kwestia ta była zresztą przedmiotem bezpośrednich wypowiedzi Sądu Najwyższego. W wyroku z 9 września 2020 r., sygn. II CSK 404/19, analizując charakter wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i kryteria brane pod uwagę przy wyliczaniu jego wysokości Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że nie ma znaczenia hipotetyczne założenie optymalnego sposobu wykorzystywania nieruchomości przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tylko faktyczny i prawny sposób korzystania, do którego była ona przeznaczona, przystosowana i wykorzystywana. Takie samo zapatrywanie zostało wyrażone również we wcześniejszych wyrokach: z 7 lipca 2017 r., sygn. V CSK 636/16 i z

29 maja 2014 r., sygn. V CSK 398/13. Pogląd ten należy zatem uznać za utrwalony. Podziela go również Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację.

Tylko gdyby wykorzystanie nieruchomości przez właściciela w okresie objętym żądaniem wynagrodzenia zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego było realne i zostało wysoce uprawdopodobnione wówczas przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia możliwe było uwzględnienie niezyskanych korzyści wynikających z takiego właśnie przeznaczenia. Chodzi tu jednak tylko o takie plany i zamierzenia inwestycyjne, które mogły wejść w rzeczywisty stan realizacji. Wynagrodzenie nie może bowiem stanowić ekwiwalentu za wyliczone przez biegłego optymalne możliwe wykorzystanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 września 2015 r., sygn. II CSK 755/14).

W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego nie narusza przedstawionych kryteriów ustalania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sąd pierwszej instancji prawidłowo oparł się na opinii biegłego z listopada 2018 r. ( k. 100-116 ), która uwzględnia faktyczny stan zagospodarowania i sposób korzystania z gruntu przez posiadacza. Podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powódce nie mogły być dochody, jakie mogłaby ona osiągnąć, gdyby korzystała z nieruchomości w sposób ekonomicznie najbardziej optymalny wynikający z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym nie było uzasadnione odwoływanie się do opinii biegłego z lutego 2019 r. ( k. 18-159 ), która określa wysokość wynagrodzenia w oparciu o przeznaczenie gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w powołanym już wyroku z 9 września 2020 r., sygn. II CSK 404/19, kluczowy jest faktyczny sposób korzystania z rzeczy przez posiadacza. To kryterium uwzględnia zaś opinia z listopada 2018 r., a nie z lutego 2019 r.

W takim stanie rzeczy apelacja powódki w całości, a apelacja pozwanego w części wykraczającej ponad kwestię terminu wykonania orzeczenia w przedmiocie wydania nieruchomości jako bezzasadne podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Apelacja powódki okazała się w całości bezzasadna, zaś apelacja strony pozwanej zasługiwała na uwzględnienie jedynie w nieznacznej części, tj. w zakresie wydłużenia terminu wydania. Dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego uzasadnione i sprawiedliwe w okolicznościach niniejszej sprawy było wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

**Sygn. akt. III Ca 253/21**

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować uzasadnienie
2. odpis wyroku z uzasadnieniem przesłać do wiadomości pełnomocnikowi strony pozwanej
3. kal. 7 dni

N. (...) dnia 22 września 2021 r.

(...)