

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Ł. oddalił powództwo Miasta Ł., którym dochodzono od K. K. kwoty 51.337,60 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu w okresie od dnia 1 października 1999 r. do dnia 30 września 2009 r.

Rozstrzygnięcie oparto na następujących ustaleniach faktycznych.

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) oznaczoną jako część działki numer (...) stała się własnością gminy z dniem 1 stycznia 1996 r. na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.).

W dniu 23 grudnia 1992 r. K. K. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) wstępną umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej w rejestrze gruntów, budynków i lokali jako części działek numer (...) i68/4 z przeznaczeniem pod budowę pawilonu handlowo-usługowego. Stosunek dzierżawy był kontynuowany na podstawie kolejnych umów.

W odniesieniu do gruntu wszczęto procedurę uzyskania pozwolenia na budowę pawilonów handlowo-usługowych:

- w dniu 5 kwietnia 1993 r. spółdzielnia uzyskała od gminy wskazania lokalizacyjne na budowę dwóch pawilonów,
- w dniu 24 sierpnia 1993 r. K. K. zawarł z gminą umowę stanowiącą podstawę do wydania decyzji o lokalizacji tych pawilonów,
- w dniu 9 sierpnia 1993 r. gmina wydała pozytywną opinię o lokalizacji inwestycji,
- w dniu 6 września 1993 r. wydano decyzję nr (...) o ustaleniu lokalizacji tej inwestycji,
- w dniu 23 października 1993 r. wydano decyzję nr (...) o pozwoleniu na budowę.

Ostatecznie, pismem z dnia 19 października 1995 r. pozwany został powiadomiony przez organy gminy o nadaniu pawilonowi numeru porządkowego 98 a.

W dniu 1 listopada 1995 r. K. K. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej. Na podstawie tej umowy, pozwany opłacał czynsz dzierżawny na rzecz spółdzielni od 1 listopada 1995 r. do października 2009 r.

W okresie od 1998 r. do 2013 r. opłacał także podatek od nieruchomości, którego wysokość co roku ustalał powód w drodze decyzji.

Pismem z dnia 25 września 2009 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 51.337,60 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...). Od października 2009 roku pozwany regularnie uiszcza na rzecz gminy comiesięczną opłatę z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

W powyższym stanie faktycznym Sąd I instancji oddalił powództwo w całości.

Sąd Rejonowy uznał, że roszczenia objęte pozwem uległy przedawnieniu.

Powołując się na regulację art. 118 k.c. przyjęto bowiem, że dla żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu należącego do gminy opartego na art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego obowiązuje krótszy, trzyletni, termin przedawnienia. Sąd Rejonowy wywiódł bowiem, iż roszczenie dochodzone jest w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Pojęcie działalności zostało zinterpretowane szeroko, w odwołaniu do orzecznictwa Sądu Najwyższego, dostrzegając konieczność modyfikacji przyjętych kryteriów

w odniesieniu do działalności jednostek samorządu terytorialnego. Sąd Rejonowy wskazał, że w tym wypadku decyduje nie zarobkowy charakter, ale przedmiot działalności, aktywny charakter podejmowanych działań oraz podkreślił, że znajduje to zastosowanie także do zadań własnych gminy.

Sąd I instancji uznał również, że posiadanie nieruchomości gruntowej wykonywane przez pozwanego było wykonywane w dobrej wierze, co powoduje –

w odwołaniu do art. 224 § 1 zd. 1 k.c. – brak obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Analiza stanu faktycznego doprowadziła do wniosku, że posiadanie, trwające od dnia 1 stycznia 1993 r. ma charakter zależny; wywodzi się z umowy dzierżawy zawartej ze spółdzielnią. Natomiast istnienie umowy, opłacanie czynszu dzierżawnego, długotrwałość tego stanu, usprawiedliwiały zdaniem Sądu Rejonowego przekonanie, że umowa została zawarta z właścicielem gruntu. Podkreślono, że nie zachodziły żadne podstawy uzasadniające podejrzenie, że spółdzielni nie przysługuje prawo do dzierżawionego gruntu, a działania samego powoda mogły jedynie utwierdzić, że stan ten jest zgodny z prawem. Gmina bowiem przeprowadziła całą procedurę administracyjną, w wyniku której udzielono pozwanemu pozwolenia na budowę na przedmiotowej nieruchomości pawilonu. Na żadnym etapie tego postępowania nie informowano pozwanego o przysługującym gminie prawie własności do gruntu, nie żądano wydania nieruchomości. W trakcie tego postępowania w dniu 24 sierpnia 1993 r. zawarto z pozwanym umowę, z której wynikało, że inwestycja będzie realizowana na terenie należącym spółdzielni. Powód analizował sytuację na gruncie także wówczas, gdy wydawał decyzje ustalające wysokość podatku. Biorąc pod uwagę działania powoda, pozwany nie miał więc żadnych podstaw, by weryfikować umowę dzierżawy.

Powód poinformował pozwanego o przysługującym mu prawie własności dopiero pismem z dnia 25 września 2009 r., jednocześnie wzywając go do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za 10 lat wstecz. Dopiero z chwilą otrzymania tego pisma, pozwany stał się posiadaczem w złej wierze.

Nie został uwzględniony zarzut powoda dotyczący jawności zapisów w księdze wieczystej. Sąd Rejonowy uznał, że obowiązek sprawdzenia treści księgi wieczystej aktualizuje się wówczas, gdy pojawia się uzasadniona wątpliwość, kto jest właścicielem nieruchomości.

Z tych względów uznano wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy za nieuzasadnione.

Oddalenie powództwa zostało także uzasadnione uznaniem go za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd Rejonowy odmówił ochrony prawnej uznając, że zachowanie powoda utwierdzało pozwanego o zgodności z prawem wykonywanego posiadania. Podkreślił, że w tej sytuacji naruszona została zasada zaufania obywatela do jednostek samorządu terytorialnego jako podmiotów, od których można oczekiwać szczególnej dbałości w informowaniu drugiej strony o rzeczywistym stanie rzeczy. Podkreślono również, iż pozwany z chwilą, gdy dowiedział się o rzeczywistych stosunkach własnościowych, natychmiast zaczął uiszczać opłatę na rzecz gminy.

Oddalenie powództwa uzasadniało odstąpienie od dalszego postępowania dowodowego dotyczącego wartości należnego odszkodowania

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód. Orzeczenie zaskarżono w całości zarzucając naruszenie:

1. art. 224 § 1 kc – polegające na błędnym przyjęciu, iż przywołany przepis ma zastosowanie w niniejszej sprawie, w następstwie błędnego nadania posiadaniu spornej nieruchomości przymiotu dobrej wiary,
2. naruszenie art. 7 kc w związku z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – polegające na wadliwym przyjęciu, iż pozwany posiadał nieruchomość w dobrej wierze,
3. naruszenie art. 225 kc w związku z art. 224 § 2 kc oraz art. 230 kc – polegające na błędnym przyjęciu, iż przywołane normy nie mają zastosowania w niniejszej sprawie;
4. naruszenie art. 118 kc – polegające na błędnym przyjęciu, że dochodzone roszczenie związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej;
5. naruszenie art. 5 kc poprzez błędne przyjęcie, iż powództwo pozostaje sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W świetle podniesionych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku

i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za I i III instancję.

Skarżący zakwestionował istnienie dobrej wiary po stronie pozwanego

i zaprzeczył, aby powód swoim działaniem przyczynił się do utwierdzenia dzierżawcy, że jego władztwo jest zgodne z prawem.

Wywiedziono bowiem, że procedury administracyjne i decyzje związane z pozwoleniem na budowę pozostawały bez wpływu na stosunki cywilnoprawne, gdyż wydanie decyzji lokalizacyjnej nie mogło potwierdzać posiadania prawa do dysponowania terenem. W odwołaniu do art. 43 ust. 3 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym podkreślono, iż decyzja wydawana jest pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz, że decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do gruntu lub je utraci.

Zarzucono także, że decyzje nie były wydawane przez powoda – Miasto Ł. jako jednostkę samorządu, lecz przez organ – Prezydenta Miasta Ł., którego działania w zakresie realizacji funkcji władczych o charakterze administracyjnym, nie mogą być utożsamiane z działaniami Prezydenta jako reprezentanta gminy, będącej osobą prawną na obszarze stosunków cywilnoprawnych.

Podkreślono, że skalę działania gminy, wielość spraw i kwestii, w jakich jednostka może pozostawać w określone relacji z organem czy jednostką samorządu uzasadnia rozbieżność w działaniach. Model spójnych działań wszystkich organów uznano za skrajnie idealistyczny i niemożliwy do osiągnięcia w praktyce.

Skarżący zakwestionował także wyrażony pogląd, że decyzja ustalająca podatek od nieruchomości potwierdza tytuł prawny do dysponowania nieruchomością, gdyż zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 4 b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikiem podatku od nieruchomości może być także bezumowny posiadacz gruntu.

Zarzuty apelacji szeroko zostały skierowane również do ustaleń dotyczących dobrej wiary posiadacza nieruchomości.

Podniesiono, iż pozwany wiedząc na temat tego, kto jest właścicielem gruntu winien czerpać z treści księgi wieczystej. W ocenie powoda jest to zwyczajny akt staranności, tym bardziej w odniesieniu do przedsiębiorcy. Za błędne uznano powołanie art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który nie znajduje zastosowania w tej sprawie, gdyż ujawniony w treści księgi był zgodny

z rzeczywistym stanem prawnym i wskazywał rzeczywistego właściciela. Dla oceny dobrej wiary pozwanego odwołano się natomiast do art. 2 u.k.w.h., który powoduje, iż nie można powoływać się na niezajomość treści księgi wieczystej.

Nadto skarżący podniósł, że o ile pozwany uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę w 1993 r. na podstawie wcześniej zawartych umów dzierżawy, to kolejne umowy wymagały od niego nowych aktów staranności – sprawdzenia księgi wieczystej.

Przyjmując złą wiarą po stronie pozwanej, skarżący uznał, że przesłanki z art.

225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c., zostały spełnione.

Apelujący zarzucił orzeczeniu również błędną wykładnię art. 118 kc, poprzez błędnie przyjęcie, iż roszczenie dochodzone pozwem związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zarzucił, że korzystanie z gruntu przez pozwanego nie wiązało się z jakąkolwiek aktywnością powoda; dochodzenie wynikającego z uprawnień właścicielskich roszczenia nie może być kwalifikowane jako roszczenie związane z prowadzeniem działalności, gdyż jest to sytuacja o charakterze pasywnym.

Ostatni zarzut dotyczył uznania powództwa za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Przywołano w tym zakresie zarzuty błędnego przyjęcia, że pozwany działał w dobrej wierze oraz, że powód naruszył zaufania pozwanego. Podniesiono, że Sąd I instancji nie sprecyzował, które działania Powoda uznaje za utwierdzające pozwanego

w przekonaniu o zgodności z prawem wykonywanego posiadania i z jakich przyczyn.

O. zarzuty, że powód naruszył obowiązek informowania drugiej strony

o rzeczywistym stanie rzeczy argumentując, że dotyczy to zaledwie trzech jednostkowych aktów natury administracyjnej, które nie dotyczyły kwestii własnościowych.

Pozwanemu postawiono natomiast zarzut nie dopełnienia obowiązku zapoznania się z treścią księgi wieczystej i ustalenia czy zawiera umowę z podmiotem do tego uprawnionym pomimo, że jest to osoba prowadząca przedsiębiorstwo.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W odniesieniu do zarzutów apelacji podniesiono, że niezależnie od pełnionych ról, gmina zawsze występuje poprzez swój uprawniony organ: zarówno jako podmiot prawa cywilnego, jak i jako podmiot prawa publicznego, uprawniony do wydawania decyzji administracyjnych.

Zauważono, że w niniejszej sprawie w procesie inwestycyjnym wszystkie zgromadzone w sprawie decyzje administracyjne i inne akty władzy były wydane przez Prezydenta Miasta Ł.. Intencją strony pozwanej jest wykazanie, że niezależnie od roli, w jakiej powód występuje jego działania (zwłaszcza w tej samej sprawie), nie mogą być sprzeczne. Stroną umowy z 1993 roku był także powód reprezentowany przez właściwego Dyrektora Delegatury (...), którego kierownikiem był Prezydent Miasta.

Zarzucono, że gmina nie może wydawać decyzji i jednocześnie zawierać umów, które różnie sankcjonują stan prawny nieruchomości – prowadzi to do sprzeczności w świadomości pozwanego. Pozwany nie miał żadnych przesłanek, aby podejrzewać, że budowa pawilonu odbywa się na gruncie nie należącym do dzierżawcy.

Co do przedawnienia roszczenia odwołano się do orzecznictwa Sądu Najwyższego podnosząc, że sprawa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związana

z działalnością gospodarczą gminy, więc zastosowanie znajduje trzyletni termin przedawnienia przewidziany.

Podtrzymano także wywód dotyczący sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego wskazując dodatkowo na dyrektywy działania samorządów; podejmowania działań w interesie mieszkańców. Przeczy temu działaniu powoda polegające na sprzecznych działaniach przy wydawaniu aktów władzy (decyzji) i w stosunkach cywilnych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Rozstrzygnięciu Sądu I instancji postawione zostały zarzuty naruszenia prawa materialnego, polegające na błędzie w subsumcji, czyli wadliwym przyjęciu istnienia związku pomiędzy ustalonym przez sąd stanem faktycznym a normami prawa. Skarżący wskazał, że naruszenie prawa nastąpiło przez niewłaściwe odniesienie norm prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego; nieprawidłowe skonfrontowanie okoliczności stanu faktycznego z hipotezą art. 224, 225, 230 k.c., poddanie tego stanu błędnej ocenie prawnej w odniesieniu do zarzutu przedawnienia i sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Jak wskazał skarżący, spór stron także przed Sądem I instancji dotyczył jedynie prawa a nie faktów.

Oddalając apelację powódki Sąd Okręgowy podzielił i uznał za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji.

Podstawy prawnej żądania powódki należy upatrywać w art. 224 i 225 k.c.

W takim razie, jeżeli właściciel poszukuje ochrony swojego prawa, powinien wykazać złą wiarę posiadacza, co pozwoliłoby zastosować art. 225 k.c. Tymczasem, część zarzutów dotyczyła oceny zasadności roszczeń – uznania dobrej wiary posiadacza nieruchomości. Punktem wyjścia do rozważań jest więc samo pojęcie dobrej wiary, jego konstrukcja w Kodeksie cywilnym i ochrona prawna. Należy jednak podkreślić, że w niniejszej sprawie winno ono zostać odniesione do posiadania zależnego. Ma to bowiem kluczowe znaczenie dla treści pojęcia dobrej wiary właściwego w tej sprawie.

Przypomnieć zatem należy, że zgodnie z art. 336 k.c., posiadaczem zależnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Władanie gruntem przez stronę pozwaną mieści się w tej kategorii – nie było spornym, że pozwany podporządkował się w wykonywaniu posiadania innemu podmiotowi.

Oczywiście, posiadacz zależny może także wykonywać władztwo nad cudzą rzeczą w dobrej lub w złej wierze. Rozumienie dobrej wiary jest jednak inne w odniesieniu każdego z tych przypadków, co wydaje się umykać wywodom apelacji. Tymczasem judykatura wielokrotnie, definiując pojęcie dobrej wiary w odniesieniu do posiadacza zależnego przestrzegając, że nie można sięgać do określeń, interpretacji odnoszonych do posiadania samoistnego.

W wyroku z dnia 24.05.2005, sygn. akt V CK 48/05, publ. MP z 2005 r., Nr 12,

s. 571, Sąd Najwyższy wskazywał na konieczność rozróżnienia sytuacji posiadacza samoistnego i zależnego: „Po pierwsze, rozważania dotyczące pojmowania dobrej wiary i orzecznictwo, do którego nawiązuje skarżąca, odnosi się do posiadacza samoistnego i dobrej wiary w zakresie przysługiwania prawa własności. Tymczasem w rozważanym stanie faktycznym [pozwane przedsiębiorstwo] miało świadomość nieprzysługiwania mu prawa własności i w związku z tym nie można przypisać mu dobrej wiary, są całkowicie chybione z uwagi na zależny, a nie samoistny charakter tego posiadania.” Akcentował to również Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 23.05.2013 r., sygn. akt I ACa 27/13, publ. www.orzeczenia.ms.gov.pl, który zauważył, iż pojęcie dobrej wiary posiadacza samoistnego w odniesieniu do prawa własności ma zupełnie innym walor i jest odmiennie rozumiane – inne są bowiem jego cele i skutki.

Z judykatury można wywieść, że posiadacz zależny jest w dobrej wierze, gdy jest przekonany, i jest to usprawiedliwione okolicznościami, że jego posiadanie jest zgodne

z prawem, w zakresie którego włada rzeczą, na przykład z prawem użytkowania, dzierżawy. Jeśli posiadacz zależny wie o tym lub powinien wiedzieć, że prawo,

w zakresie którego włada rzeczą, mu nie przysługuje, albo wie o tym, albo wiedzieć powinien, że jego prawo do władania rzeczą nie jest skuteczne wobec właściciela, jest posiadaczem zależnym w złej wierze (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13.12.2012, sygn. akt V CSK 30/12, z dnia 24.05.2005, sygn. akt V CK 48/05, publ. MP z 2005 r., Nr 12, str. 571, powołane orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Łodzi).

Takie rozumienie dobrej wiary w odniesieniu do posiadania zależnego w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest konsekwentne. Dlatego możliwe jest jej badanie nawet

w sytuacjach gdy; umowa łącząca strony bezspornie wygasła (w wyroku z dnia 13.12.2012, V CSK 30/12 wskazano, że obalenie dobrej wiary pozwanego jako posiadacza zależnego nie może być połączone jedynie z faktem samej utraty tytułu prawnego bez uwzględnienia całokształtu okoliczności sprawy, w tym np. faktu uiszczenia wymaganego wkładu budowlanego), korzystanie dotyczy budynku, który po podziale przedsiębiorstwa został przejęty przez inną spółkę (wyrok z dnia 24.05.2005 r., sygn. akt V CK 48/05, publ. MP z 2005 r., Nr 12, str. 571), posiadanie jest wykonywane na podstawie nieważnej umowy (w wyroku z dnia 05.11.2010 r., sygn. akt I CSK 3/10, Sąd wywiódł, że wykonywanie władztwa nawet na takiej podstawie – nieważnej umowy – może powodować ocenę istnienia dobrej wiary po stronie posiadacza samoistnego, a dodatkowe elementy podlegające tej ocenie, to uiszczenia opłat z tej umowy).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić za Sądem I instancji, że posiadanie było wykonywane na podstawie umowy, a stan ten rwał kilkanaście lat. Sam fakt, że została ona zawarta z podmiotem nieuprawnionym nie neguje dobrej wiary posiadacza zależnego. Pozwany działał w zaufaniu do jej treści i realizował swoje zobowiązania z niej wynikające, w szczególności uiszczał należne opłaty. Natomiast udostępniający grunt nie musiał być jego właścicielem – mógł być np. również jego posiadaczem. Ponadto, posiadaniu – także zależnemu – towarzyszy domniemanie istnienia dobrej wiary. Domniemanie to jest wzruszalne, ale ciężar jego obalenia spoczywa na dochodzącym roszczenia (wyroki z dnia 24. (...), V CK 48/05; z dnia 16.12.2009 r., I CSK 184/09; z dnia 05.11. 2010 r., I CSK 3/10, z dnia 13.12.201, V CSK 30/12 z 24.05.2005 r., V CK 48/05). W ocenie Sądu Okręgowego

w rozpoznawanej sprawie, z jednej strony skarżący nie sprostął temu obowiązkowi dowodowemu, z drugiej zaś pozwany przedstawił szereg okoliczności, które to domniemanie wzmocniło (o takim wpływie czynności podejmowanych przez właściciela wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 05.11.2010, I CSK 3/10).

W tym zakresie treść apelacji świadczy o niezrozumieniu wywodów Sądu I instancji. Nieporozumieniem jest wywód, że czynności administracyjne samej gminy, czy jej decyzje wpłynęły na stosunki własnościowe, cywilne. Wszystkie te czynności dokonywane w ramach procedury pozyskania pozwolenia na budowę, czy decyzji wyznaczających wysokość podatku były bowiem jedynie wyrazem tego,

że gmina była świadoma faktu korzystania przez powoda z gruntu. Natomiast wzmocnieniem przekonania pozwanego o zgodności z prawem władania była okoliczność, że pomimo to nie wszczęto jakichkolwiek czynności wydobywczych. Przez okres kilkunastu lat powód akceptował zaistniały na gruncie stan rzeczy, nie ingerował w stosunki pomiędzy spółdzielnią a pozwanym, godził się na zastane wykorzystanie gruntu i zezwolił na jego zabudowę zgodnie z wnioskiem spółdzielni

i pozwanego. Bierność, co do której pozwany wykazał, że nie była ona wynikiem nieświadomości strony powodowej, ale była wprost wyrazem akceptacji przez gminę tej sytuacji, nie miała oczywiście wpływu na stosunki cywilno prawne, ale wzmocniała przez lata przekonanie powoda, że jego władanie odpowiada prawu. Pozwany nie musiał znać relacji pomiędzy udostępniającym mu grunt

a właścicielem, jeżeli nie było podstaw do podejrzeń, że rozporządzenie nieruchomością nastąpiło wbrew woli właściciela. Sam fakt, że spółdzielnia nie miała prawa własności nie musiał przesądzać o nieważności umowy (np. przy założeniu, że była jego posiadaczem).

Nie sposób w tym zakresie zgodzić się także z wywodami apelacji, że istnieje rozdzźwięk pomiędzy decyzjami podejmowanymi w drodze administracyjnej

a stosunkami cywilnoprawnymi, których gmina jest stroną. Należy przypomnieć,

że gmina ma jednolitą osobowość prawną. Nie można przypisywać działaniom jej poszczególnych organów różnych skutków. Nie da się usprawiedliwić odmiennych działań Prezydenta Miasta Ł. w procesie budowlanym i odmiennych w odniesieniu do gospodarowania gruntem, którego dotyczą decyzje budowlane. Zgodzić należy się z wnioskiem, że takie rozumowanie zaburzałoby w sposób absolutny zaufanie do organów gminy. Nie może być usprawiedliwieniem – jak chce tego skarżący – skala działania gminy, czy wielość spraw. Apelujący uznał model spójnych działań wszystkich organów za „skrajnie idealistyczny i niemożliwy do osiągnięcia w praktyce”. Jest to jednak stan wymagany i pożądanym, szczególnie w relacji do obywateli. Skutki nie spełnienie tych wymogów nie mogą zostać przerzucone na osoby fizyczne.

Sąd Rejonowy nie przypisał więc poszczególnym działaniom gminy opisanym w stanie faktycznym decydującego znaczenia, ale wywiódł, że wszystkie one utwierdzały pozwanego, że jego władanie jest zgodne z zawartą umową. Co więcej, ewentualne wątpliwości mogły w ten sposób zostać rozwiązane.

Z powyższych względów, nie mógł okazać się zasadny również zarzut dotyczący naruszenia art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sięganie bowiem do tych regulacji w zaistniałym stanie faktycznym jest nieuzasadnione. Przypominając rozumienie dobrej wiary posiadacza zależnego, jako przekonania, usprawiedliwionego okolicznościami, że jego posiadanie jest zgodne z prawem, to powód w niniejszym postępowaniu nie wykazał, aby posiadacz zależny (pозwany) wiedział lub powinien był wiedzieć, że prawo, w zakresie którego władą rzeczą, mu nie przysługuje. Jak wskazał Sąd Rejonowy, nie wskazano jakichkolwiek okoliczności, które świadczyłyby o złej wierze (w takim rozumieniu). Wymóg należytej staranności nie może być bowiem odnoszony do samej powinności sprawdzenia księgi wieczystej, a do tego, czy zaistniały okoliczności obligujące do czynienia ustaleń w zakresie prawa własności, którym nie uczyniono zadość. Natomiast samo powoływanie się na rękojmię wiary ksiąg wieczystych, treść wpisów zawartych w księdze wieczystej, bez wykazania zaistnienia takich okoliczności nie znajduje zrozumienia w odwołaniu do posiadania zależnego. Jest to rozumienie dobrej wiary odnoszone do posiadacza samoistnego. W tej sprawie natomiast nie wykazano, aby pozwany obowiązany był bądź można było od niego oczekiwać w świetle okoliczności, sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości.

Powyższe świadczy o braku skutecznego roszczenia powoda. Z tych względów dalej idące rozważania nie mają wpływu na rozstrzygnięcie.

Sąd Rejonowy jednak odniósł się także do zarzutu przedawnienia, czego skutkiem są dalsze zarzuty apelacji dotyczące 3-letniego terminu przedawnienia; podnoszono, że roszczenie powoda nie pozostaje w związku z działalnością gospodarczą gminy.

Odnosząc się do tego zarzutu należy jedynie stwierdzić, że w świetle dotychczasowego dorobku judykatury rozważania apelacji są niezasadne.

Po pierwsze, utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 kc nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia – może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym, lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej – lecz jego związek z działalnością gospodarczą (uchwała Sądu Najwyższego III CZP 21/02, wyrok z dnia 16.07.2003 r., V CK 24/02, OSNC z 2004 r., z. 10, poz. 157 oraz orzeczenia powołane w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23.04.2003 r., I CKN 316/01, OSP z 2005 r. z. 7-8, poz. 94).

Jednoznacznie wypowiedziano się także w odniesieniu do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jako przedawniającego się w terminie trzech lat (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16.09.2010 r., III CZP 44/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.2011 r., II CSK 80/11).

Zatem bez znaczenia pozostają wywody na temat bierności (rozumianej jako przeciwieństwo prowadzenia działalności) po stronie powodowej; samo dochodzenia roszczeń z tytułu korzystania z grunt należącego do zasobów gminy wiąże się z jej działalnością gospodarczą, mieści się w wykonywaniu zadań własnych.

Jednocześnie szeroko w orzecznictwie omówiona została kwestia prowadzenia działalności gospodarczej przez gminę. Niejednokrotnie wskazywano, że pojęcie to nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę, wymaga interpretacji w odniesieniu do poszczególnych stanów faktycznych (uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 18.06.1991 r. III CZP 40/91, OSNCP 1992, z. 2, poz. 17).

W powołanych orzeczeniach oraz w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 06.12.1991 r. III CZP 117/91, OSNCP 1992, z. 5, poz. 65 Sąd Najwyższy wskazał, że tak rozumianą działalność gospodarczą wyróżnia: zawodowy (a więc stały) charakter, związana z nim powtarzalność podejmowanych działań, podporządkowanie zasadzie racjonalnego gospodarowania oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym.

Tymczasem, działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami charakteryzuje się właśnie powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 06.08.1996 r. III CZP 84/96, OSNC 1996/11/150).

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 05.01.2011, III CSK 72/10 wskazano, że gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy i jest zadaniem użyteczności publicznej. Gmina może także prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych artykułem 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591. Wywiedziono stąd, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykroczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba, że odrębna ustawa na to zezwala. Dlatego, działanie polegające na zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty może być zakwalifikowane jako działalność gospodarcza, o ile jego przedmiot jest objęty zakresem takiej działalności.

W licznych orzeczeniach za działalność gospodarczą gminy zostało uznane np. administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (uchwała III CZP 84/96, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22.08.2001 r., V CKN 756/00).

Wprost, w odniesieniu do stanów analogicznych jak w niniejszej sprawie, także odniesiono się już w judykaturze. Charakter działalności gminy w wypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 22.09.2005 r. IV CK 105/05, w którym uznano, że istotny jest związek z działalnością gospodarczą, a nie charakter prawny zdarzenia leżącego u podstaw roszczenia i odmówiono zasadności zarzutowi naruszenia art. 118 k.c. stanowiącemu zasadniczą podstawę kasacji gminy. W wyroku z dnia 05.01.2011, III CSK 72/10 uznano; „wszczęta przez gminę sprawa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związana z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie termin trzyletni przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. in fine”.

Z tych względów zarzut naruszenia art. 118 k.c. również okazał się niezasadny.

Wobec faktu, że powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu, bezprzedmiotowe są rozważania dotyczące zgodności roszczeń powoda z zasadami współżycia społecznego.

Dodatkowo podkreślić należy, że podważenie orzeczenia Sądu I instancji wymaga wykazania błędu subsumcji – błędu w przeprowadzonym rozumowaniu.

W niniejszej sprawie natomiast nie zostało to wykazane, apelacja ma charakter polemiczny. Nie czyni zarzutu poszczególnym analizom, a przedstawia własne, odmienne interpretacje. Wobec powyższego oraz prawidłowości postawionych przez Sąd I instancji wniosków, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Koszty zasądzone na rzecz powoda to wynagrodzenie jego pełnomocnika wynoszące 1.800 zł, (§ 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).