

Sygnatura akt II Ca 1140/13, II Cz 1417/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Oleksiak
Sędziowie:	SO Anna Nowak SR (del.) Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)
Protokolant:	Paulina Florkowska

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)K.

przeciwko S. B.

przy interwencji ubocznej R. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

oraz zażalenia strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie

z dnia 31 stycznia 2013 r., sygnatura akt I C 1041/09/K

1. oddała apelację;
2. w uwzględnieniu zażalenia zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III w ten sposób, że kwotę „1 048, 77 (jeden tysiąc czterdzieści osiem złotych siedemdziesiąt siedem groszy) złotych” zastępuje kwotą „1096,60 zł (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy)”;
3. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 27 lutego 2014 r.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1 427 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1 296 zł od dnia 8 września 2009 r. do dnia zapłaty i od kwoty 131 zł od dnia 26 października 2009 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1 048,77 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III) oraz nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie kwotę 3 791,76 zł tytułem zwrotu wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt IV).

Sąd Rejonowy orzeczenie swoje oparł na następująco ustalonym stanie faktycznym.

W ocenie Sądu Rejonowego bezspornym było, że na działce numer (...)znajduje się garaż pozwanej, a działka numer (...)stanowi dojście do tylnej ściany garażu i służy bezpośrednio do korzystania z niego. Cała nieruchomość ogrodzona jest wraz z nieruchomością sąsiednią, będącą współwłasnością pozwanej S. B., stanowiąc jedną całość gospodarczą. Pozwem z dnia 19 maja 2003 r. Gmina (...)K.wniosła o zasądzenie na jej rzecz od S. B.kwoty 3 295,92 zł tytułem bezumownego korzystania przez nią z nieruchomości składającej się z działek numer (...). Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina (...)K.jest właścicielem nieruchomości położonej w K.a składającej się z działek numer (...)o powierzchni 25m<sup>2</sup> i numer (...)o powierzchni 6m<sup>2</sup>. Własność przedmiotowej nieruchomości Gmina (...)K.nabyła na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...)numer (...). Od roku 1969 S. B.korzystała z działek (...), które znajdowały się w jej samoistnym posiadaniu, wnosząc (wraz z mężem) na działce numer (...)garaż i wykorzystując część działki numer (...)– wskazaną w opinii biegłego sądowego inż. J. H.- jako teren zapewniający dostęp do tylnej ściany garażu. Dnia 20 czerwca 1972 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zawarł z mężem pozwanej na okres 10 lat - do dnia 31 lipca 1982 roku - umowę dzierżawy nieruchomości, oznaczonych w umowie jako działki nr (...), objęte księgą wieczystą nr (...), na cel związany z garażem i jego otoczeniem. Pozwana znajduje się w posiadaniu samoistnym przedmiotowej nieruchomości, przy czym nie legitymuje się żadnym tytułem prawnym do władania nią. Pozwana podejmowała wraz z mężem, od lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku, liczne kroki, aby uzyskać tytuł prawny do tej nieruchomości. Pozwana złożyła wówczas w Urzędzie Dzielnicowym K.wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste działki, na której wybudowany został garaż oraz części działki stanowiącej do niej nieogrodzoną drogę dojazdową. W celu nabycia tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości pozwana interweniowała u Prezydenta Miasta K.oraz pozostawała w stałym kontakcie z Urzędem Dzielnicowym K.. Wyrokiem z dnia 16 grudnia 2004 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny, uwzględniając częściowo powództwo Gminy (...)K., zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 236,55 zł, jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za okres od dnia 25 marca 2000 r. do dnia 31 grudnia 2000 r.. Gmina (...)K.za dzierżawę działki numer (...)o pow. 25m<sup>2</sup>) i części działki numer (...)o pow. 4 m<sup>2</sup>) mogłaby otrzymać czynsz w następującej wysokości: za okres od dnia 1 października 2005 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. - 102,52 zł, za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. - 418,67 zł, za okres od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. - 422,87 zł, a za okres od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 23 października 2008 r. - 351,87 zł. Pismem z dnia 5 czerwca 2009 r. Gmina (...)K.wezwała pozwaną do zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości kwoty 1 736,98 zł tytułem należności głównej oraz kwoty 117,43 zł tytułem odsetek. Pismo to odebrane zostało przez pozwaną 6 września 2009 roku.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na dowodach z dokumentów urzędowych i prywatnych. Sąd nie oparł się na wszystkich dowodach z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie, albowiem nie miały one znaczenia dla sprawy bądź też okoliczności z nich wynikające były między stronami bezsporne lub ustalone zostały na podstawie innych dowodów. Sąd oparł się na zeznaniach świadka M. K. (1), które korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a nadto stanowiły relację osoby, która osobiście uczestniczyła w wydarzeniach, będących ich przedmiotem. Sąd I instancji oparł się także na części zeznań pozwanej, w której wskazała ona czasookres nabycia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości, sposób jej wykorzystywania oraz działania podejmowane celem uzyskania tytułu prawnego do władania nieruchomością. Ta część zeznań pozwanej korespondowała z pozostałym materiałem dowodowym sprawy, w tym odpowiadała zeznaniom świadka M. K. (1). Sąd nie oparł się na pozostałej części jej zeznań, gdyż dotyczyła ona szeregu kwestii związanych ze zmianą oznaczenia nieruchomości oraz przebiegu rokowań i sporów pozwanej z Gminą (...)K., co nie miało znaczenia w przedmiotowej

sprawie. Sąd czyniąc ustalenia faktyczne nie oparł się na zeznaniach świadka M. K. (2), albowiem zeznania świadka dotyczyły okoliczności, które między stronami były bezsporne. Opinia biegłego z zakresu geodezji sporządzona została, w ocenie Sądu, w sposób fachowy, rzetelny, jasny i brak było podstaw do kwestionowania jej wyników. Ustalając wysokość odszkodowania należnego stronie powodowej za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości Sąd oparł się na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości D. Ś.. Równocześnie Sąd nie uczynił źródłem ustaleń w tej kwestii opinii biegłej M. S.. Sąd zdecydował, że opinia biegłej S. nie może stanowić podstawy dla ustalenia wartości odszkodowania należnego stronie powodowej, albowiem przyjęta przez biegłą metoda wyceny - określenie wartości czynszu dzierżawy jako procent udziału w wartości gruntu - nie odzwierciedla w sposób realny wysokości czynszu dzierżawy, jaki pobierany jest za dzierżawę nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie od dnia 1 października 2005 roku do dnia 23 października 2008 roku. Nielogiczne i nieodpowiadające powszechnej wiedzy założenia (jakoby nie zaobserwowano umów najmu dotyczących gruntów położonych na terenach o zabudowie mieszkaniowej), stanowiącej podstawę przyjęcia metody wyceny skutkowały błędnymi wnioskami końcowymi opinii, które pozostają w sprzeczności z powszechną wiedzą i praktyką. Wobec powyższego Sąd zdecydował, iż przyjęta w opinii biegłej D. Ś. metoda szacowania, polegająca na podejściu porównawczym (porównywanie parami), daje pełny i odpowiadający rzeczywistości obraz wysokości stawki czynszu dzierżawy, której przedmiotem byłaby przedmiotowa nieruchomość. Jest bowiem oczywistym, iż zestawienie przedmiotowej nieruchomości gruntowej z kilkoma nieruchomościami o podobnych cechach, które były przedmiotem umowy najmu bądź dzierżawy, po dokonaniu odpowiednich korekt uwzględniających odmienności tych nieruchomości, pozwoli uzyskać wartość czynszu, najbardziej odpowiadającą wartości rynkowej. W związku z powyższym Sąd spośród dwóch opinii biegłych do spraw szacowania nieruchomości odrzucił opinię biegłej S. i nie uczynił ją podstawą ustaleń faktycznych sprawy.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo okazało się zasadne w części co do kwoty 1 427 zł. Jako podstawę dochodzenia roszczeń uzupełniających, w tym roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przeciwko jej posiadaczowi, Sąd wskazał art. 224 § 2 kc i art. 225 kc. W ocenie Sądu Rejonowego pozwana nie nabyła prawa własności nieruchomości składającej się z działek numer (...) w drodze zasiedzenia bowiem nie upłynął jeszcze termin 30 lat do zasiedzenia, przy założeniu posiadania w złej wierze (przyznanie zawarcia umowy dzierżawy, starania uzyskania tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości). Sąd zważył, że przy przyjęciu, że przedmiotem umowy dzierżawy z 1972 r. były działki numer (...) nabycie ich własności przez pozwaną w drodze zasiedzenia nastąpiłoby najwcześniej 27 maja 2010 r., a przy przyjęciu, że działki nr (...) wymienione w umowie dzierżawy nie są tożsame z działkami nr (...) nabycie ich własności w drodze zasiedzenia przez pozwaną nastąpiłoby najwcześniej z dniem 27 maja 2005 r.. Niezależnie od powyższego, brak jest podstaw do przyjęcia, iż nabyła ona własność nieruchomości przez zasiedzenie, gdyż w dniu 19 maja 2003 r. doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia. Pozwem z dnia 19 maja 2003 roku w sprawie o sygn. akt I C 241/04/K Gmina (...) K. wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 3 295,92 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z tej samej nieruchomości. W ocenie Sądu powyższe powództwo zgodnie z art. 175 kc i art. 123 § 1 pkt 1 kc przerwało bieg terminu zasiedzenia przedmiotowych działek, wskutek czego pozwana nie nabyła ich w drodze zasiedzenia. Skoro Gmina (...) K. jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a owa nieruchomość znajduje się w posiadaniu pozwanej, do którego nie ma ona tytułu prawnego, stronie powodowej należne jest z tego tytułu wynagrodzenie. Nie ulega nadto wątpliwości, iż pozwana w dniu 1 października 2005 r. (początek okresu, za który strona powodowa dochodzi zapłaty) była posiadaczem w złej wierze, na co wskazuje przede wszystkim fakt, iż wyrokiem z dnia 16 grudnia 2004 r., sygn. akt I C 241/04/K zasądzono od niej na rzecz Gminy (...) K. stosowną kwotę w związku z korzystaniem przez nią bez tytułu prawnego z tych działek. Zatem pozwana wiedziała dużo wcześniej przed dniem 1 października 2005 roku, że prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje Gminie (...) K.. Roszczenie strony powodowej o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną za okres od dnia 1 października 2005 r. do dnia 23 października 2008 r. jest zasadne. Ustalając wysokość należnego Gminie wynagrodzenia Sąd oparł się na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości D. Ś. przyjmując, jako wartość rynkową wynagrodzenia, kwotę 1 296 zł. Do należności głównej Sąd doliczył także kwotę 131 zł stanowiącą skapitalizowane odsetki liczone od kwoty 1 296 zł od dnia 25 listopada 2008 r. do dnia 7 września 2009 r.. Sąd dokonał przeliczenia wysokości owych odsetek w związku z przyjęciem niższej wysokości wynagrodzenia niż domagała się w pozwie strona powodowa, dokonując obliczenia

wysokości odsetek w podanym okresie czasu i doliczając je do należności głównej. Równocześnie Sąd nie zasądził na rzecz strony powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, powiększonego o stawkę podatku VAT bowiem spowodowałoby to zmianę rzeczywistej wysokości stawki dzierżawy, co skutkowałoby odrealnieniem wysokości należnego wynagrodzenia. Sąd zasądził nadto na rzecz strony powodowej odsetki ustawowe liczone od kwoty 1 296 zł od dnia 8 września 2009 r. (stosownie do daty odebrania przez pozwaną wezwania do zapłaty) do dnia zapłaty i od kwoty 131 zł od dnia 26 października 2009 r. (daty wniesienia pozwu) do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania, w punkcie III wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, przyjmując, że pozwana uległa w 75%. Na koszty procesu, w całości poniesione przez stronę powodową, złożyły się kwoty 96 zł – opłaty od pozwu i 600 zł – wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej. Ponadto strona powodowa uiściła 2 000 zł tytułem zaliczki na poczet opinii biegłych, które kosztowały łącznie 5 791,58 zł. Łącznie strona powodowa powinna być obciążona kosztami w kwocie 1 647,23 zł, a faktycznie poniosła koszty w kwocie 2 696 zł, a zatem należy jej się zwrot od pozwanej kosztów w kwocie 1 048,77 zł, jako różnica kwot 2 696 zł i 1 647,23 zł.

W punkcie IV wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3 791,76 zł tytułem zwrotu wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Na powyższą sumę złożyła się kwota 1 990,14 zł wynagrodzenia biegłej D. Ś., kwota 659,42 zł tytułem części wynagrodzenia biegłej M. S. oraz kwota 1 142,02 zł, jako część wynagrodzenia biegłego J. H. (2).

Apelację od przedmiotowego rozstrzygnięcia wywiodła pozwana, zaskarżając je w całości i wnosząc o zmianę poprzez oddalenie powództwa. Podniosła, że Sąd Rejonowy pominął jej pismo z dnia 28 stycznia 2013 r., które w jej ocenie powinno być podstawą rozstrzygnięcia, bowiem w wyniku braku zapewnienia przez Gminę udziału w postępowaniu administracyjnym wszystkim uczestnikom, doszło do nieważności postępowania administracyjnego. Podniosła dalej, że do 2011 r. Gmina była „podstępny i nielegalny właściciel ich gruntu”, a pismo Wydziału Skarbu Miasta z dnia 1 marca 1998 r. ma charakter „oszukańczy”. Przedłożyła dwa pisma procesowe, które złożyła w dniu 8 marca 2013 r. do sprawy I C 1292/10/K. Wskazała, że umowa dzierżawy z 20 czerwca 1972 r. nie dotyczyła jej działek, co potwierdził biegły sądowy inż. H.. Apelująca zakwestionowała ustalenie Sądu Rejonowego, jakoby była w złej wierze i wiedziała, że nie przysługuje jej prawo własności nieruchomości. Podała, że Sąd Rejonowy pozbawia ją tytułu prawnego do władania nieruchomością, a jej poprzednicy prawni władają działką pod garażem od 1960 r., ona sama od 1964 r., a w roku 1999 wykupiła ją. Powołała się na pismo Wiceprezydenta Miasta K.z dnia 30 września 1974 r., i wniosła o spowodowanie oddania terenu zajętego pod garaże w wieczyste użytkowanie osobom, które te garaże wzniosły. Zakwestionowała stwierdzenia Sądu uznające Gminę za właściciela nieruchomości. W jej ocenie wyrok został wydany na podstawie „fikcyjnego i zakłamanego pozwu złożonego przez nielegalnego właściciela”, a żądanie zapłaty nie jest uzasadnione, ponieważ to z winy Gminy (...)K.nie doszło do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, a działanie Gminy ma na celu zawłaszczenie jej własności. Dodała, że opinia biegłej M.– Ś.jest nierzetelna i tendencyjna, a biegły H.za podrabianie i przerabianie dokumentów powinien być skreślony z listy biegłych. Zakwestionowała zasadność obciążenia jej kosztami opinii biegłych.

Odpowiedź na apelację złożyła strona powodowa, wnosząc o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania. W pierwszej kolejności wskazała, że używane przez apelującą określenia sprowadzające się do epitetów, nie znajdują oparcia w przepisach i nie zostały wykazane. Podniosła, że Sąd Okręgowy nie jest kompetentny do rozstrzygnięcia kwestii legalności decyzji administracyjnych, a pisma powołane przez apelującą wskazują tylko i wyłącznie na plany oddania terenu w użytkowanie wieczyste (do czego ostatecznie nie doszło). Pozwana nie wykazała, by przysługiwały jej jakiegokolwiek prawa do nieruchomości. Rozstrzygnięcie Sądu co do pominięcia dowodu z opinii biegłego dla dokładnego zidentyfikowania przedmiotu dzierżawy uznała za trafne. Nieporozumieniem jest w ocenie strony powodowej zarzucanie, że jej działania doprowadziły do naruszenia praw pozwanej, a wyjaśnienia pozwanej jakoby umowa dotyczyła sąsiedniego terenu, na której budowały garaże inne osoby, są niewiarygodne.

Strona powodowa wniosła również zażalenie na postanowienie o kosztach zawarte w pkt. III wyroku zarzucając naruszenie art. 100 kpc poprzez wadliwe stosunkowe rozdzielanie kosztów i art. 98 § 1 kpc poprzez niedoliczenie do ogólnej sumy kosztów kwoty 30 zł tytułem kosztów pozyskania przez stronę powodową odpisu z księgi wieczystej.

Mając to na uwadze wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej dalszej kwoty 47,83 zł, a zatem łącznie kwoty 1 096,60 zł oraz zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego. Uzasadniając swoje wyliczenie strona powodowa wskazała, że suma kosztów uwzględnionych przez Sąd Rejonowy to 6 487,58 zł (96 zł – opłata od pozwu, 600 zł – wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej i 5 791,58 zł - biegli). 25% tej kwoty, czyli suma obciążająca stronę powodową, to 1 621,90 zł. Różnica zatem między kosztami poniesionymi przez stronę powodową (2 696 zł), a od niej należnymi (1 621,90 zł), to 1 074,10 zł, a nie jak zasądził Sąd I instancji 1 048,77 zł. Kwotę tę należy jeszcze podwyższyć o 75% z 30 zł, czyli 22,50 zł, jako kosztu pozyskania, na potrzeby procesu, odpisu z księgi wieczystej. Łącznie zatem należne stronie powodowej od pozwanej koszty procesu za I instancję to 1 096,60 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie tego zażalenia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W zasadniczej mierze Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za własne z przedstawionymi poniżej uzupełnieniem i korektą.

Ustalenia Sądu Rejonowego należało uzupełnić o dane płynące z dokumentów zalegających na k. 410-412 akt. Dokumenty te to dowody wszczęcia w dniu 6 grudnia 2008 r. i następnie przeprowadzenia postępowania sądowego z zawezwania pozwanej przez Gminę (...)K.do próby ugodowej w sprawie wydania jej przedmiotowej nieruchomości. Zdarzenie to miało kluczowe w sprawie znaczenie, jako zdarzenie powodujące w sposób absolutnie niewątpliwy przerwę w biegu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

W ustaleniach Sądu Rejonowego należało też dokonać jedynie małej korekty, nie mającej wpływu na treść wyroku, a to w postaci ustalenia, że pismo strony powodowej z dnia 5 czerwca 2009 r. stanowiące przesądowe wezwanie pozwanej do zapłaty, zostało jej skutecznie doręczone nie w dniu 6 września 2009 r., lecz wcześniej, bo już 10 czerwca 2009 r. (k. 26).

Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, jako na podstawę prawną żądania art. 224 § 2 i 225 kc. Sąd Okręgowy w całości podziela wywody Sądu Rejonowego poczynione na bazie tych przepisów i ich powtórne tutaj przytaczanie uważa za zbędne.

Materiał dowody sprawy nie pozostawia wątpliwości, że to strona powodowa jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a tytuł taki nie przysługuje pozwanej. O tytule strony powodowej przesądzają niepodważone skutecznie zapisy w księdze wieczystej obejmującej nieruchomość. Zapisy te nie wskazują też na jakiegokolwiek obciążenie nieruchomości na rzecz pozwanej.

Pozwana, wskazując na posiadanie skutecznego tytułu do władania nieruchomością sama nie jest konsekwentna raz pisząc, że działki te są jej własnością, drugi raz, że przysługuje jej na nich prawo użytkowania wieczystego, by wreszcie twierdzić i przedstawiać na to kolejne dokumenty, że to jedynie skutkiem zaniedbań, bądź wręcz złej woli urzędów lub urzędników do dziś nie został jej przyznany tytuł prawny do tych działek. I tak z pisma Wiceprezydenta Miasta K.z 30 września 1974 r. wynika, że planowano wszczęcie postępowania o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste m.in. pozwanej, a z pisma Dzielnicowego Zarządu (...)z 2 listopada 1982 r. wynika ponownie, że działki te będą oddane pozwanej w użytkowanie wieczyste. Brak jest natomiast dokumentu, który takie prawo pozwanej ostatecznie by przyznawał. Nie wdając się w tym miejscu w polemikę z pozwaną, że nie doszło do tego skutkiem zaniedbań czy złej woli osób (urzędników) za to odpowiedzialnych, stwierdzić należy, że w sprawie nie został przeprowadzony żaden dowód, który odmawiałby prawa własności tej nieruchomości Gminie bądź, który dawałby pozwanej skuteczny wobec Gminy tytuł do władania tymi działkami. Wskazywane przez pozwaną nieprawidłowości w działalności organów administracyjnych nie mają żadnego wpływu na fakt, iż to Gmina a nie pozwana jest dziś właścicielem tych działek, a pozwana w istocie nie dysponuje żadnym skutecznym względem strony powodowej tytułem do władania tymi działkami. Kończąc tę część rozważań trzeba z całą stanowczością stwierdzić, że sąd powszechny nie jest władny do

kwestionowania, czy tym bardziej zmiany czy unieważniania decyzji zapadłych w postępowaniu administracyjnym, a wręcz przeciwnie związany jest stanem prawnym przez nie stwierdzonym, czy spowodowanym. Wszelkie zatem żądania pozwanej mające za przedmiot takie właśnie „potraktowanie” przez sąd tych decyzji nie mogły odnieść zamierzonego przez nią skutku.

Z kolei bezspornym było, że pozwana jest posiadaczem tej nieruchomości.

Dla stwierdzenia zatem istnienia jej obowiązku zapłaty za bezumowne korzystanie niezbędne jeszcze było tylko ustalenie, czy jest ona posiadaczem tej nieruchomości w złej wierze. Sąd Okręgowy także w całości podziela stosowne zapatrywania w tym względzie Sądu Rejonowego. W złej wierze jest ten, kto wie, lub na podstawie towarzyszących mu okoliczności wiedzieć powinien, że nie przysługuje mu określone prawo. W złej wierze jest zatem ten, kogo niewiedzy nie można obiektywnie usprawiedliwić. Pozwana oczywiście wie, że w okresie, którego dotyczy żądanie skuteczny tytuł prawny do nieruchomości jej nie przysługiwał. Nie przysługiwał jej tytuł dzierżawcy, bo dzierżawa wygasła 31 lipca 1982 r., nie przysługiwał jej tytuł użytkownika wieczystego, bo choć o taki tytuł przez wiele lat się starała, to do oddania jej gruntu w ten sposób nie doszło, nie przysługiwał jej wreszcie tytuł właściciela, bo tym, co wynika przede wszystkim z zapisów księgi wieczystej jest strona powodowa. Pozwana o tym wszystkim wiedziała, ponieważ zostało to przesądzone w wyroku, jaki zapadł w dniu 16 grudnia 2004 r. (I C 241/04/K), który kończył postępowanie mające identyczny z niniejszym przedmiot, z tą tylko różnicą, że dotyczył wynagrodzenia za korzystanie z tej samej nieruchomości w okresie wcześniejszym niż dochodzony w niniejszej sprawie. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd nie pozostawił wątpliwości, że pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do tej nieruchomości. Niewiedzy pozwanej nie może usprawiedliwiać jej subiektywne przekonanie o przysługujących jej uprawnieniach, czy bezprawności działań organów administracyjnych w sprawie dotyczącej tej nieruchomości i pozyskania przez nią tytułu prawnego do niej. Nota bene przekonanie to nie było chyba tak mocne, skoro w toku całego postępowania pozwana powoływała się też na swoje właścicielskie uprawnienia, które miały by wynikać z zasiedzenia nieruchomości, która to instytucja służy nabyciu prawa własności posiadaczowi nieuprawnionemu, czyli takiemu, który tytułu własności zasiadywanej rzeczy nie posiada. Skoro więc pozwana podnosiła zarzut zasiedzenia, to jest oczywistym, że nie uważała, że posiada oparty na innej podstawie prawnej tytuł własności do tej nieruchomości.

Także, nawet tylko pobieżna analiza archiwalnych dokumentów geodezyjnych znajdujących się w aktach, nie pozwala mieć wątpliwości, że działki (...) (pозwanej) oraz (...)i (...), wbrew twierdzeniom pozwanej, stanowiły osobne ciała geodezyjne i miały różnych właścicieli. Widać to już na wyrysie z mapy ewidencyjnej (...) z k. 117 i 149, gdzie zaznaczono działkę (...) (obecnie (...)) i (...) (obecnie (...)i (...)). Z kolei z wykazu zmian gruntowych z 1994 r. wynika, że działka (...), osobne ciało hipoteczne wpisane do lwh (...) (KW (...). (...)), jako własność Skarbu Państwa, zmieniła oznaczenie na (...), która później podlegała dalszym podziałom, w tym na (...)i (...) (...). O tym, że to Skarb Państwa jest właścicielem działki pod garażem pozwanej była ona też informowana już w 1982 r. w notatce spisanej w jej obecności na gruncie w dniu 12 marca 1982 r. (k. 311). Wtedy też przyjęła ona, nie kwestionując uprawnienia Skarbu Państwa, zgodę tego ostatniego na „zrealizowanie prowizorycznego ogrodzenia w pasie dojazdowym do swojego boksu garażowego”.

Na dzień orzekania w niniejszej sprawie oraz w okresie, za który strona powodowa domagała się zapłaty, obiektywnie pozwana nie posiadała żadnego skutecznego tytułu prawnego do władania nieruchomością.

W okresie, którego dotyczy żądanie nie ma więc też żadnych wątpliwości, że pozwana była posiadaczem w złej wierze. Po pierwsze nie miała wątpliwości, że właścicielem nieruchomości jest ktoś inny, bo nawet czyniła starania o przyznanie jej tytułu prawnego do tych działek, a starania te kierowała do formalnego i faktycznego właściciela. Poza tym, nawet gdyby jednak takie wątpliwości, co do podmiotu właścicielskiego miała, to musiała przestać je mieć po zakończeniu wcześniej prowadzonych przeciwko niej postępowań także o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego samego gruntu, w których Sądy, jako przesłankę rozstrzygnięcia wskazywały na brak uprawnień pozwanej do korzystania z tej nieruchomości. Spełniona została zatem także przesłanka żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z art. 225 kc w postaci złej wiary posiadacza.

Słusznie też Sąd nie skorzystał z opinii biegłej S., która zaniechała ustalenia czynszu wolnorynkowego wskazując na brak transakcji porównawczych, ze znalezieniem których nie miała już problemu biegła M. – Ś.. W zakresie wyboru właściwej dla ustalenia wysokości wynagrodzenia opinii, Sąd Okręgowy podziela w całości wybór i popierającą go argumentację Sądu Rejonowego.

Mając wszystko powyższe na uwadze orzeczenie w zakresie zaskarżonym apelacją pozwaną uznać należy za prawidłowe.

Odnosząc się na koniec do wywodów Sądu Rejonowego na temat zarzut zasiedzenia nieruchomości przez pozwaną, to zgodzić się należy z ostateczną konkluzją Sądu I instancji, że do zasiedzenia z pewnością nie doszło, choć nie wszystkie tezy tego Sądu Sąd Okręgowy podziela.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że bieg zasiedzenia może być liczony tylko i wyłącznie od dnia 1 sierpnia 1982 r., kiedy to pozwana przestała korzystać z terenu pod i przy garażu na podstawie umowy dzierżawy z 20 czerwca 1972 r.. Przez cały okres obowiązywania umowy, czyli od 20 czerwca 1972 r. do 31 lipca 1982 r. posiadanie pozwanej miało charakter zależnego, a więc takiego, które nie prowadzi do zasiedzenia. Dla oceny momentu rozpoczęcia liczenia biegu zasiedzenia bez znaczenia jest tak naprawdę, czy garaż stoi na działkach wskazanych wprost w umowie, czy też numery te zostały podane tam omyłkowo, gdyż, w ocenie sądu odwoławczego, inaczej niż uznał Sąd Rejonowy, nie wpływa to w żaden sposób na początek biegu zasiedzenia. Wpływ na to takiej umowy byłby tylko wówczas, gdyby pozwana twierdziła, że miała dwa różne garaże i umowa dzierżawy dotyczyła tylko jednego z nich i to nie tego, który jest objęty niniejszym sporem. Tylko wówczas bowiem można by twierdzić, że posiadanie zależne, które ta umowa wygenerowała dotyczyło zupełnie innej nieruchomości. W sytuacji zaś, w której bezspornym jest, że garaż był tylko jeden i umowa dzierżawy jego właśnie dotyczyła, to nie ma wątpliwości, że przez cały czas trwania tej umowy, nawet jeżeli została zawarta na pomyłone numery działek, pozwana korzystała z nieruchomości zabudowanej garażem jako dzierżawca i za dzierżawcę się uważała, a zatem nie miała niezbędnego dla posiadania samoistnego animus władania nieruchomością jak właściciel. Wolę takiego władania mogła mieć dopiero od zakończenia dzierżawy w dniu 1 sierpnia 1982 r..

Niesłusznie też Sąd Rejonowy dopuścił możliwość doliczenia do czasu posiadania samoistnego nieruchomości okres sprzed zawarcia umowy dzierżawy, które to posiadanie samoistne miało być przywrócone po zakończeniu dzierżawy. Powołany tutaj art. 345 kc nie znajduje bowiem zastosowania w takich sytuacjach jak badana. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2008 r. „art. 345 kc dotyczy jedynie takich sytuacji, w których utrata posiadania nastąpiła w wyniku zachowania bezprawnego ze strony sprawcy jego naruszenia. Nie obejmuje natomiast każdej utraty posiadania w rozumieniu dosłownym (potocznym), w szczególności takiej utraty, która jest oparta na podstawie prawnej” (I CSK 651/10, niepubl.). Taka sama koncepcja została zaprezentowana w postanowieniu SN z 10 kwietnia 2008 r. (IV CSK 21/08, niepubl.) i uchwale składu 7 sędziów z 31 stycznia 2002 r. (III CZP 72/01, OSNC 2002/9/107). W niniejszej sprawie doszło do formalnej, opartej na konkretnym tytule prawnym, wynikającej z woli stron umowy, zamiany posiadania samoistnego na zależne, a zatem nie można mówić o przywróceniu posiadania samoistnego po 31 lipca 1982 r. w trybie art. 345 kc. Jak jednak słusznie wskazał Sąd Rejonowy te niewłaściwie doliczone 3 lata i tak nie mają znaczenia dla stwierdzenia zasiedzenia.

Z przyczyn wyżej już opisanych posiadanie pozwanej, które mogłoby doprowadzić do zasiedzenia było posiadaniem w złej wierze, a zatem wymagało spełnienia zaostrożonego kryterium czasokresu posiadania. Wobec tego, że obowiązujący w 1982 r. termin 20-letni nie upłynąłby przed zmianą przepisu art. 172 kc z 1 października 1990 r., do zasiedzenia potrzebny był pozwanej okres lat 30.

Posiadanie zatem liczone od 1 sierpnia 1982 r. mogłoby przynieść skutek w postaci nabycia nieruchomości przez zasiedzenie dopiero z dniem 1 sierpnia 2012 r. i to przy uwzględnieniu powoływanego w uzasadnieniu Sądu Rejonowego art. 10 ustawy nowelizującej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r.. Skutek taki jednak nie nastąpił, bowiem w dniu 6 grudnia 2008 r. doszło do przerwania biegu zasiedzenia poprzez zawezwanie pozwanej do próby ugodowej, której przedmiotem miało być wydanie przedmiotowej nieruchomości stronie powodowej. Nie jest kwestionowanym, że zawezwanie posiadacza nieruchomości do próby ugodowej na podstawie art. 184 i nast. kpc

w sprawie wydania nieruchomości przerywa bieg terminu zasiedzenia (uchwała SN z 28 czerwca 2006 r., OSNC 2007/4/54). Po każdym przerwaniu zasiedzenie biegnie na nowo (art. 124 § 1 kc w zw. z art. 175 kc). Do zasiedzenia więc nie doszło.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, apelacja podlegała oddaleniu.

Z kolei za uzasadnione uznać należy zażalenie strony powodowej na zasądzone w pkt. III wyroku koszty procesu. Sąd Rejonowy słusznie zastosował przy ich ustaleniu art. 100 kpc, jak również prawidłowo, w sposób w zażaleniu niekwestionowany, na potrzeby orzeczenia o kosztach przyjął, że powództwo zostało uwzględnione w 75% (w rzeczywistości w 74,61%). W obliczeniach Sądu Rejonowego doszło jednak do matematycznej pomyłki, jak również Sąd pominął, niesłusznie, ewidentnie celowy koszt dochodzenia praw strony powodowej zmuszonej w postępowaniu opartym na prawie własności do wykazania swojego właścicielskiego przymiotu. Wykazanie tego nastąpiło poprzez złożenie do akt odpisu z księgi wieczystej, której koszt pozyskania wyniósł 30 zł. Dowód poniesienia tego kosztu znajduje się w aktach na karcie 27.

Koszty postępowania za I instancję winny być więc wyliczone w ten sposób, że jako suma tych kosztów winna być wskazana kwota 6 517,58 zł (96 zł – opłata od pozwu, 600 zł – wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej, 5 791,58 zł – biegli, 30 zł – księga wieczysta). 25% tej kwoty, czyli suma obciążająca stronę powodową, to 1 629,40 zł. Różnica zatem między kosztami poniesionymi przez stronę powodową (2 726 zł, bo 96 – opłata, 600 zł – wynagrodzenie pełnomocnika, 2 000 – biegli i 30 zł - księga wieczysta), a od niej należnymi (1 629,40 zł), to 1 096,60 zł, a nie jak zasądził Sąd I instancji 1 048,77 zł. Finalnie zatem należne stronie powodowej od pozwanej koszty procesu za I instancję to 1 096,60 zł, o czym orzeczono w pkt 2 wyroku na podstawie przepisów art. 100 kpc w zw. z art. 386 § 1 kpc i w zw. z art. 397 § 2 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc. Na koszty te złożyła się suma wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej w postępowaniu wywołanym apelacją pozwanej w kwocie 90 zł ustalona na podstawie § 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, wynagrodzenia tego pełnomocnika w postępowaniu wywołanym zażaleniem strony powodowej w kwocie 60 zł ustalona na podstawie § 12 ust. 2 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt 1 powołanego Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. oraz opłaty sądowej od zażalenia w kwocie 30 zł.