

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSO del. Beata Kurdziel
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. G., M. Z., J. M., A. K., T. M., S. M. i J. M.

przeciwko Gminie T.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 4 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 819/11

**I. zmienia punkt 8 zaskarżonego wyroku w ten sposób, że punktom od 1 do 7 nadaje treść:**

- 1. zasądza od strony pozwanej Gminy T. na rzecz powódki A. G. kwotę 185.153,46 zł (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy sto pięćdziesiąt trzy złote czterdzieści sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**
- 2. zasądza od strony pozwanej Gminy T. na rzecz powódki M. Z. kwotę 92.576,73 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**
- 3. zasądza od strony pozwanej Gminy T. na rzecz powoda J. M., syna A. i Z., kwotę 92.576,73 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**

**4. zasądza od strony pozwanej Gminy T. na rzecz powódki A. K. kwotę 92.576,73 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**

**5. zasądza od strony pozwanej Gminy T. na rzecz powódki T. M. kwotę 30.858,91 zł (trzydzieści tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**

**6. zasądza od strony pozwanej Gminy T. na rzecz powoda S. M. kwotę 30.858,91 zł (trzydzieści tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**

**7. zasądza od strony pozwanej Gminy T. na rzecz powoda J. M. kwotę 30.858,91 zł (trzydzieści tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**

**II. oddala apelację powodów w pozostałej części a apelację strony pozwanej w całości;**

**III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

SSA Barbara Górczanowska SSA Anna Kowacz-Braun SSO Beata Kurdziel

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 marca 2017 roku

Powodowie: A. K., A. G., M. Z., J. M., T. M., S. M., J. M., domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy T. kwoty 3.501.360 zł, z tym że na rzecz A. G. kwoty 1.167.120,00 zł, M. Z. kwoty 583.560,00 zł, J. M. kwoty 583.560,00 zł, A. K. kwoty 583.560,00 zł, T. M. kwoty 194.520,00 zł, S. M. kwoty 194.520,00 zł i J. M. kwoty 194.520,00 zł, z odsetkami od dnia 16 maja 2011 r., (tj. od dnia wniesienia wniosku o przeprowadzenie postępowania pojednawczego), tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w postaci trzech działek: nr (...) o pow. 0,33 ha, nr (...) o pow. 0,67 ha oraz nr (...) o pow. 2,89 ha, wchodzącej historycznie w skład dawnego (...), należącego do poprzednika prawnego powodów, Z. M., który orzeczeniem Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 3 lipca 1950 r., został przejęty na własność Skarbu Państwa mocą dekretu PKWN z 13 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, a następnie po zmianie ustrojowej uznanym za nieważne. Jako podstawę roszczeń powodowie wskazali przepis art. 140 w zw. z art. 222 § 2 i 225 k.c.

Pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu kwestionując swoją legitymację bierną w okolicznościach braku jej odpowiedzialności za skutki bezprawnych działań podejmowanych w okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, jako jednostki samorządu terytorialnej posiadającej osobowość prawną, która z mocy ustawy przejęła wykonywanie zadań własnych gminy i otrzymała wyposażenie przez Skarb Państwa w mienie służące realizacji tych zadań, przy czym skoro to mienie zostało przekazane w sposób obciążony wadą, to za skutki takiego przekazania odpowiedzialność winien ponosić Skarb Państwa. Strona pozwana zarzuciła, że przedmiotowa nieruchomość została w poprzednich latach zabudowana budynkiem szkoły i budynkiem ośrodka zdrowia, oraz boiskiem sportowym, pozostającym w posiadaniu (...). Powoływała się w tym kontekście na swoją dobrą wiarę oraz poczynienie nakładów inwestycyjnych i modernizacyjnych, odnoszących się także do usytuowanych na tychże nieruchomościach budynków, budowli i obiektów budowlanych, jak również kwestionowała wysokość żądania powodów.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny zasądził od strony pozwanej Gminy T. na rzecz powódki A. G. kwotę 173 772,00 zł; na rzecz powódki M. Z. kwotę 86 886,00 zł; na rzecz powoda J. M., syna A. i Z., kwotę 86 886,00 zł; na rzecz powódki A. K. kwotę 86 886,00 zł; na rzecz powódki T. M. kwotę 28 962,00

zł; na rzecz powoda S. M. kwotę 28 962,00 zł; na rzecz powoda J. M. kwotę 28 962,00 zł – we wszystkich przypadkach z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie powództwa oddalił. Tytułem zwrotu kosztów procesu Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki A. G. kwotę 3 392,40 zł; na rzecz powódki M. Z. kwotę 1 696,20 zł; na rzecz powoda J. M., syna A. i Z., kwotę 1 696,20 zł, na rzecz powódki A. K. kwotę 1 696,20 zł; na rzecz powódki T. M. kwotę 565,40 zł; rzecz powoda S. M. kwotę 565,40 zł; na rzecz powoda J. M. kwotę 565,40 zł.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr (...) o pow. 0,33 ha, nr(...) o pow. 0,67 ha oraz nr (...) o pow. 2,89 ha położonych w miejscowości Z., powiat (...), gmina T., dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w T. księga wieczysta nr (...), stanowi własność powodów. Prawo własności wymienionej nieruchomości przysługuje M. Z. w 3/18 częściach, A. G. w 6/18 częściach, J. M. (syn A. i Z.) w 3/18 częściach, A. K. w 3/18 częściach, T. M. w 1/18 części, S. M. w 1/18 części i J. M. w 1/18 części. Wymienione wyżej działki wchodziły w skład dawnego majątku ziemskiego(...), należącego do Z. M. – poprzedniczki prawnej powodów. Nieruchomość ziemska w Z. była objęta wykazem hipotecznym lwh(...)i(...)księgi tabularnej gm. kat. Z.. Orzeczeniem z dnia 3 lipca 1950 r. Minister Rolnictwa i Reform Rolnych działając na podstawie art. 2. ust. 1. lit. e) Dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej uznał, iż cała nieruchomość ziemska Z. o łącznym obszarze 54 ha 4602 m<sup>(2)</sup> w tym 52 ha 6384 m<sup>(2)</sup> użytków rolnych stanowiąca własność Z. M. przeszła w dniu 13 września 1944 r. na własność Skarbu Państwa na cele reformy rolnej. W dniu 27 lipca 1990 roku T. M. działająca jako spadkobierczyni Z. M. wystąpiła o stwierdzenie nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 roku, podnosząc, że powierzchnia majątku Z. nie przekraczała 50 hektarów użytków rolnych, zatem nie podlegał on przepisom ustawy o reformie rolnej. W konsekwencji jej wniosku Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej decyzją dnia 20 sierpnia 1991 roku stwierdził nieważność powołanego orzeczenia z 1950 roku. Decyzją z dnia 11 sierpnia 1992 r. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy T., odmówił uchylenia oraz wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Ministra (...) Żywnościowej z dnia 20 sierpnia 1991 r. stwierdzającej nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 r. Wskutek skargi Wójta Gminy T. do Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrokiem z dnia 28 lutego 1994 roku (sygn. akt II SA 2516/92) uchylono decyzję Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 20 sierpnia 1991 r. wskazując w uzasadnieniu, że organ ten nie dokonał oceny prawnej czy orzeczenie z dnia 3 lipca 1950 roku wywołało czy też nie wywołało nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej decyzją z dnia 30 kwietnia 1996 r. odmówił stwierdzenia nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 r. Jednocześnie decyzją tą została stwierdzona nieważność decyzji Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 11 sierpnia 1992 r. Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 3 października 1997 r. wydanym pod sygnaturą akt IV.SA. (...) uchylono decyzję Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w części dotyczącej odmowy stwierdzenia nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa i R. R. z dnia 3 lipca 1950 r. Decyzją z dnia 15 maja 2000 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi ponownie odmówił stwierdzenia nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 r. Rozstrzygnięcie to zostało następnie utrzymane w mocy decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 października 2003 r. Obie powyższe decyzje zostały uchylone wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 24 września 2004 r. wydanym pod sygnaturą akt IV SA 4708 i 4709/03. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją dnia 15 listopada 2006 roku stwierdził nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 roku, w tym w części dotyczącej m.in. działek ewidencyjnych nr(...) w Z.. Po wydaniu tej decyzji, z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy zwróciła się Gmina T., wskazując, że co do działek o numerach (...), decyzja z 1950 roku wywołała nieodwracalne skutki prawne. Jednakże decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 kwietnia 2007 r. utrzymano w mocy decyzję z dnia 15 listopada 2006 r. Następnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 9 października 2007 r. wydanym pod sygnaturą akt IV SA/WA1018/07 oddalił skargę Gminy T. na wymienioną wyżej decyzję.

Sąd Okręgowy ustalił następnie, że działka gruntowa o nr ewidencyjnym (...)położona jest przy ul. (...), w odległości drogowej ok. 130 m od ul. (...), będącej drogą krajową nr (...) relacji K. -T. – R.. Ulica (...) jest głównym ciągiem komunikacyjnym miejscowości i dojazdem do miejscowości sąsiednich: B. oraz K. i K.. Powierzchnia działki wynosi 3 300 m<sup>(2)</sup>, według klasyfikacji gruntów jest to użytek(...)(inne tereny zabudowane). Działka jest w kształcie zbliżonym do trapezu, na terenie płaskim, stanowi obszar uzbrojony – doprowadzone ma przyłącza energii elektrycznej, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne. Na działce posadowiony jest murowany budynek piętrowy podpiwniczony o funkcji użytkowej parteru i z lokalami mieszkalnymi na piętrze. Został on wybudowany w latach ok. 1972-1978 i od momentu powstania pełni funkcję ośrodka zdrowia w Z.. Plan realizacyjny działki budowlanej pod budowę ośrodka zdrowia i budynku Gromadzkiej Rady Narodowej w Z. zatwierdzono Decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w T. z dnia 24 września 1970 roku (znak: (...)). W związku z postawionym budynkiem, na działce znajdują się urządzenia trwale z gruntem związane do jego obsługi i funkcji, to jest sieci uzbrojenie, dojazd, place i chodniki utwardzone, nadto pochylnia stanowiąca dojazd do budynku w związku z charakterem prowadzonej działalności, krzewy i trawniki. Z dniem 1 stycznia 1999 roku Gmina T. przejęła prowadzenie Ośrodka (...) w Z. i zadań z zakresu ochrony zdrowia jako zadania własnego, wraz z wchodzącymi w jej skład składnikami majątkowymi. Nastąpiło to na mocy przepisu art. 47 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.). W 2000 roku Gmina M. T. przekazała Gminie T. w drodze darowizny, własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 3 300 m<sup>(2)</sup> w Z., na której zlokalizowany był dwukondygnacyjny budynek Ośrodka (...), z przeznaczeniem i wykorzystaniem wyłącznie na cele publiczne tj. realizację zadań statutowych SPZOZ zgodnie z ustawą z dnia 30 sierpnia 1991 roku o zakładach opieki zdrowotnej.

Działka gruntowa o nr ewidencyjnym nr (...) powstała z podziału działki numer (...) o pow. ewidencyjnej 0,7 ha na działkę nr (...) o pow. obliczeniowej 327 m<sup>2</sup> - 0,03 ha, przeznaczoną następnie na pas drogowy, oraz omawianą działkę nr (...). Działka nr (...) znajduje się przy zbiegu ulicy (...) (droga krajowa nr (...)) i ul. (...). Powierzchnia działki wynosi 6.700 m<sup>(2)</sup>, według klasyfikacji gruntów jest to użytek (...). Dojście i dojazd do nieruchomości znajduje się od ul. (...). Działka ma nieregularny kształt wieloboku. Stanowi obszar uzbrojony – doprowadzone ma przyłącza energii elektrycznej, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne. Na części powierzchni działki ogrodzonej, znajduje się murowany budynek Szkoły Podstawowej w Z. wraz z otoczeniem architektonicznym (boisko szkolne utwardzone asfaltem, ogrodzenia trwałe, dojazd, place - parking i chodniki utwardzone, krzewy, trawniki). Budynek jest piętrowy z poddaszem użytkowym i z przybudowaną salą gimnastyczną. Obiekt zrealizowano w latach ok. 1968 - 70, w II połowie lat 90-tych został nadbudowany. Szkołę wybudowano na podstawie decyzji lokalizacyjnej z dnia 20 maja 1968 roku. Część północno-wschodnia działki nr (...) zajęta została pod zatokę autobusową. Z dniem 1 stycznia 1994 roku Gmina T. przejęła prowadzenie ww. szkoły podstawowej jako zadania własnego, wraz z wchodzącymi w jej skład składnikami majątkowymi. Nastąpiło to na mocy przepisu art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 października 1993 roku w sprawie przekazania składników majątkowych szkół podstawowych, których prowadzenie przechodzi do obowiązkowych zadań własnych gmin z dniem 1 stycznia 1994 roku (Dz. U. Nr 99, poz. 450). W zakresie tym Gmina T. zawarła porozumienie z dnia 25 lutego 1994 roku ze Skarbem Państwa. W § (...)porozumienia ustalono, że Skarb Państwa przekazuje Gminie T. posiadanie działki nr (...) w Z..

Działka gruntowa o nr ewidencyjnym(...) powstała z podziału działki o nr (...) - na działkę nr (...) o pow. 941 m<sup>(2)</sup> przeznaczoną na pas drogowy oraz omawianą działkę nr (...). Położona jest w widłach ulic (...), na południe i zachód od działki wyżej opisanej nr (...). Jej powierzchnia wynosi 2,8841 ha, użytek (...)(pow. 2,1041 ha) i (...)(pow. 0,7800 ha). Od wschodu działka przylega krótszym bokiem do ulicy (...), z której jest podstawowy dostęp i dojazd, a od północy przylega dłuższym bokiem do ul. (...). W sąsiedztwie zatoki autobusowej znajduje się wąski utwardzony dojazd na działkę sąsiednią nr (...) tj. pas drogowy oddzielający działkę od ulicy (...). W części od ul. (...) działka jest poniżej poziomu chodnika o około 0,70 - 1,0 m, a pozostała powierzchnia to teren płaski w poziomie ulicy (...). Uzbrojenie terenu pełne. Działkę na kierunku południowy-wschód a północny-zachód przecina ogrodzenie z siatki, wzdłuż którego rosną pojedyncze samosiejki. Nadto fragment działki wzdłuż od ulicy (...) przecina ogrodzenie z

siatki; stan i technologia wskazują, że były zrealizowane w odległych latach. Na części powierzchni działki nr (...), od ok. 2000 roku było urządzone pełnowymiarowe boisko sportowe o nawierzchni trawiastej do gry w piłkę nożną wraz z urządzeniami tj. dwoma bramkami, dwoma wiatami, ławkami, garażem blaszakiem, ogrodzeniem niskim, zwykle słupy oświetleniowe – wykonane przez (...) Klub Sportowy w Z.. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 26 listopada 2012 roku nakazano Klubowi wykonać rozbiórkę boiska wraz z urządzeniami, która została wykonana. Sąd pierwszej instancji ustalił następnie, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należących do powodów w okresie 10 lat tj. od dnia 16 maja 2011 roku do dnia 16 maja 2011 roku, wynosi 1 354 782 zł, przy czym dla działki nr (...) jest to kwota 295 054 zł, dla działki nr (...) - kwota 615 484 zł i dla działki (...) – kwota 444 244 zł. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu własności powodów odpowiada możliwemu do uzyskania czynszowi dzierżawnemu wg zasad rynkowych. Wynagrodzenie ustalono na datę 16 maja 2011 roku jako świadczenie jednorazowe, które jest wielokrotnością wynagrodzenia dzierżawy w 2011 roku przez okres 10 lat. Tak wyliczona wartość nie wymaga waloryzacji. Według ustaleń Sądu Okręgowego, pozwana Gmina w okresie od dnia 16 maja 2001 roku do dnia 16 maja 2011 roku poniosła nakłady na nieruchomość gruntową, które obejmowały koszty utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, oraz koszty zarządzania. Koszty utrzymania nieruchomości za okres 10 lat dla działki nr (...) stanowi kwota 4 950 zł, dla działki (...) – kwota 10 050 zł, a dla działki (...) – jest to kwota 43 262,50 zł. Koszt zarządzania nieruchomością w 2011 roku wynosił 2 500 zł. Za okres 10 lat koszt zarządzania działką nr (...) wynosił 2 215 zł, działką nr (...) wynosił 4 300, a działką nr (...) wynosił 18 575 zł. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej jako działki o nr ewid. (...) należącej do powodów z uwzględnieniem wielkości i zakresu nakładów poniesionych przez stronę pozwaną – za okres od dnia 16 maja 2001 roku do dnia 16 maja 2011 roku – wynosi 1 271 520,5 zł.

Sąd podał, że Gmina T. w 2005 roku i 2008 roku, oświadczając że jest właścicielem nieruchomości położonej w Z. stanowiącej działkę nr (...) i działkę nr (...), wydzierżawiła część nieruchomości tj. 35 m<sup>(2)</sup> na okres od dnia 1 kwietnia 2005 roku do dnia 31 marca 2008 roku oraz następnie na okres od dnia 15 kwietnia 2008 roku do dnia 14 kwietnia 2011 roku za czynsz w wysokości 202 zł netto miesięcznie. Działka ewidencyjna nr (...) jest integralną częścią założenia dworsko-parkowego w Z.. Działka (...) stanowi teren niezabudowany, przylegający do budynku dworu i jego otoczenia od strony północnej, po obszar Szkoły w Z.. Wraz z budynkiem dworu i jego otoczeniem działka została wpisana do rejestru zabytków województwa (...) decyzją w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków (...), wydaną przez Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej - (...) - Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. w dniu 1 marca 1974 roku. Obiekt wpisany został do rejestru pod numerem (...). Wpisanie działki nr (...) do rejestru zabytków oznacza, że wykluczona jest na niej zabudowa obiektami kubaturowymi. Gmina T. wykorzystywała teren działki numer (...) organizując na istniejącym tam boisku – stadionie sportowym, uroczystości dożynkowe czy inne imprezy publiczne. Uczniowie Szkoły Podstawowej w Z. korzystali z boiska sportowego w ramach zajęć lekcyjnych oraz urządzano tam zawody sportowe do roku 2012. W dniu 8 lipca 2003 roku Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) zawarł z (...) Klubem Sportowym (...) umowę użyczenia, mocą której oddał Klubowi do bezpłatnego używania nieruchomość położoną w Z., stanowiącą działkę nr (...) o pow. 2,70 ha objętą KW (...) prowadzoną przez SR w T. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Pismem datowanym na 15 października 2012 roku (...) wypowiedział umowę użyczenia bez zachowania terminu wypowiedzenia. W dniu 8 października 2007 roku Gmina T., oświadczając że jest w posiadaniu części działki nr (...) o pow. 1,25 ha w Z., zawarła z Klubem Sportowym w Z. umowę użyczenia, na podstawie której oddała Klubowi tą nieruchomość w użyczenie na okres 3 lat to jest do dnia 7 października 2010 roku – z przeznaczeniem na cele sportowo – rekreacyjne. Strona powodowa skierowała do pozwanej wezwanie do zapłaty za bezumowne korzystanie za okres ostatnich 10 lat w dniu 5 kwietnia 2011 roku, w odpowiedzi na które strona pozwana zakwestionowała wysokość kwoty, jako nieodzwoiercedlającej rzeczywiste wartości rynkowe.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do uznania powództwa za częściowo uzasadnione. Sąd zaznaczył, że powództwo oparte jest na przepisach art. 225 i 224 § 2 k.c., a powódowie domagają się w niniejszym postępowaniu wynagrodzenia należnego im z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości stanowiącej ich własność, obejmującej działki ewidencyjne nr (...) położone w Z. – w okresie od dnia 16 maja 2001 roku do dnia 16 maja 2011 roku. Stosownie do art. 224 k.c. i 225 k.c. samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze, jak również samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o

wydanie, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz nieruchomości będący w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę; nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Z kolei posiadacz nieruchomości będący w złej wierze zgodnie z art. 225 k.c. zobowiązany jest do takiego zachowania jakie zostało określone w art. 224 § 2 k.c., przy czym ponadto obowiązany jest zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Sąd pierwszej instancji podzielił pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013r. III CZP 36/13, iż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.). Może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu. Zatem w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy ustalał, czy pozwany był posiadaczem przedmiotowych nieruchomości w okresie objętym pozwem. Odwołując się do przepisu art. 336 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że posiadanie przedstawia się jako stan faktyczny określonego władztwa nad rzeczą. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Przez samoistne posiadanie rzeczy należy zatem rozumieć korzystanie z cudzej rzeczy w takim zakresie, w jakim czyniłby to właściciel. Jest to faktyczne korzystanie w taki sposób, jak czyni to osoba, której przysługuje własność (corpus), z zamiarem korzystania dla siebie (animus). O woli takiej, która jest pewnym stanem wewnętrznym, można wnioskować zaś z okoliczności faktycznych towarzyszących władowaniu nieruchomości, tak więc koniecznym jest manifestowanie przez posiadacza określonego zachowania na zewnątrz. O ile jednak faktyczne władztwo nad rzeczą określane jako C. jest łatwo zauważalne, gdyż świadczy o możliwości dokonywania materialnych aktów władowania rzeczą np. poprzez jej użytkowanie, o tyle niejednokrotnie bardzo trudno jest udowodnić ten drugi element posiadania określanego jako animus czyli wolę władowania rzeczą jak właściciel.

W przedmiotowej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu pierwszej instancji, że w okresie objętym powództwem Gmina T. była posiadaczem samoistnym nieruchomości w postaci działek gruntowych nr (...) w Z.. (...) te, zabudowane odpowiednio budynkiem ośrodka zdrowia oraz szkoły podstawowej, przejęła pozwana od Skarbu Państwa odpowiednio w roku 1999 oraz 1994, dla celów realizacji jej zadań własnych, a to prowadzenia szkoły i ośrodka zdrowia czyli zadań własnych z zakresu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie edukacji publicznej oraz ochrony zdrowia (art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym - t.j. Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.). Pozwana Gmina od tego momentu wykonywała faktyczne władztwo nad rzeczą w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel. Ponadto Sąd Okręgowy zaznaczył, że Skarb Państwa przeniósł na Gminę T. własność przedmiotowych nieruchomości, na co wskazują porozumienia pomiędzy tymi podmiotami zawarte w dniach 20 listopada 2000 r. i 25 lutego 1994 roku. Pozwana kwestionowała natomiast jakoby działka gruntowa o nr ewidencyjnym (...) w Z. pozostawała w jej posiadaniu. Gmina T. broniąc się przed powództwem wskazywała, iż to (...) Klub Sportowy (...) znajdował się w posiadaniu tej nieruchomości i była ona przez niego użytkowana. Przesłanką posiadania samoistnego rzeczy jest faktyczne władowanie rzeczą przez pozwanego, przy czym faktyczne władztwo nad rzeczą może być wykonywane zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio (co wynika z treści art. 337 k.c. który stanowi, że posiadacz samoistny nie traci swojego władztwa poprzez oddanie rzeczy w posiadanie zależne), jak i wola władowania rzeczą jak właściciel. Sąd wskazał, że zawierając umowę użytkowania działki nr (...) w części dotyczącej powierzchni 1,25 ha pozwana Gmina wykonywała władztwo nad nieruchomością jak właściciel. Ponadto Gmina nie zrezygnowała także z elementu wykonywania bezpośredniego władztwa nad nieruchomością, albowiem użytkowała teren działki w pozostałym zakresie (powierzchnia działki nr (...) wynosi 2,8841 ha), a także na nieruchomości urządziła cyklicznie gminne uroczystości dożynkowe oraz inne imprezy publiczne. Sąd Okręgowy zaznaczył nadto, że działka nr (...) wykorzystywana była pod działalność Szkoły Podstawowej w Z., albowiem z boiska

sportowego na niej usytuowanego korzystali uczniowie i nauczyciele tejże placówki w ramach zajęć lekcyjnych, a także imprez sportowych np. zawodów lekkoatletycznych. Wskazana placówka oświatowa jest jednostką organizacyjną Gminy T.. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe świadczy o tym, że pozwana nie utraciła bezpośredniego faktycznego władztwa nad rzeczą w okresie zakreślonym pozwem. Ponadto Sąd podkreślił, że posiadacz samoistny oddając rzecz w posiadanie zależne nadal zachowuje swój status posiadacza samoistnego. Sąd Najwyższy wprost wskazuje, iż zgodnie z art. 336 k.c. istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel. Koniecznej przesłanki posiadania nie stanowi zatem efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy, wystarczające jest bowiem aby dany podmiot znajdował się w takiej sytuacji, która potencjalnie pozwala mu na takie korzystanie ( por. wyrok SN z 18 marca 2008r. IV CSK 529/07, Legalis nr 355879).

Odnosząc się do kwestii dobrej wiary Sąd Okręgowy częściowo przychylił się do stanowiska strony pozwanej uznając, że pozostawała ona w złej wierze dopiero od dnia 10 kwietnia 2007 roku. Sąd wskazał, że według utrwalonego poglądu, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Sąd wskazał przy tym, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Istotne jest zatem ustalenie, od którego momentu posiadacz samoistny będąc w dobrej wierze stał się posiadaczem samoistnym w złej wierze, od tego momenty bowiem powód – jako właściciel nieruchomości mogą dochodzić swoich roszczeń od pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że dla rozstrzygnięcia powyższej okoliczności istotne jest domniemanie istnienia dobrej wiary przewidziane w art. 7 k.c. zaznaczając, że to właściciel nieruchomości obowiązany jest wykazać złą wiarę jej posiadacza.

Zdaniem Sądu Okręgowego w rozpatrywanej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia złej wiary po stronie pozwanej Gminy. Sporna nieruchomość wchodziła w skład dawnego (...), która to nieruchomość ziemską orzeczeniem z dnia 3 lipca 1950 r. Minister Rolnictwa i Reform Rolnych działając na podstawie art. 2. ust. 1. lit. e) Dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej – przeszła na własność Skarbu Państwa na cele reformy rolnej. Postępowanie administracyjne zainicjowane w 1990 roku przez spadkobierców ostatniej właścicielki nieruchomości ziemskiej w Z., mające na celu stwierdzenie nieważności powołanego orzeczenia z 1950 roku zakończyło się ostateczną decyzją administracyjną w dniu 10 kwietnia 2007 roku. Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 kwietnia 2007 r. utrzymano w mocy decyzję z dnia 15 listopada 2006 r., którą stwierdzono nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 roku. Od momentu wydania ostatecznej decyzji administracyjnej pozwany pozostawał w złej wierze, albowiem od tego dnia miał pewność, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Równocześnie do tego momentu pozwany posiadał przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze, jako że postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z 1950 roku przyznającej te nieruchomości na własność Skarbu Państwa na cele reformy rolnej, trwało ponad szesnaście lat i przebiegało ze zmiennym skutkiem, albowiem cztery kolejne decyzje administracyjne odmawiały stwierdzenia nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 r. Równoległe w Sądach powszechnych toczyły się liczne postępowania z udziałem stron niniejszego postępowania, między innymi postępowania w przedmiocie zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości (sygn. akt I Ns 1615/09, I Ns 1614/09), które dawały stronie pozwanej przekonanie, że wykorzystując nieruchomości powódów znajduje się w prawie – jest właścicielem spornych nieruchomości. Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza; zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że odnoszące skutek odwołania od decyzji stwierdzającej nieważność orzeczenia z 1950 roku, skomplikowany stan prawny sprawy, a także działanie w zaufaniu do organów państwa i w zaufaniu do prawa – obowiązującej do dnia 10 kwietnia 2007 roku decyzji z dnia 3 lipca 1950 r. Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych – dawały pozwanemu racjonalne podstawy do przekonania, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie było uzasadnione okolicznościami danego przypadku. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Gmina korzystała - w okresie objętym pozwem

- z nieruchomości nie mając ku temu tytułu prawnego, albowiem stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej z 1950 roku wywołuje skutki ex tunc. Okres władania nieruchomością przez pozwaną należy zatem traktować tak, jakby ta decyzja nie funkcjonowała w obrocie prawnym. Równocześnie Sąd uznał, że pozwana pozostawała w złej wierze od dnia 10 kwietnia 2007 roku i od tego momentu właścicielowi – powodom – przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z ich nieruchomości do dnia wskazanego w żądaniu pozwu, to jest do 16 maja 2011 roku.

Sąd Okręgowy podał, że na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (w tym wypadku dzierżawy). Wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, LEX nr 52680). W oparciu o powyższe i przyjmując wyliczenia zawarte w opinii biegłego sądowego, Sąd Okręgowy ustalił, iż należne powodom jednorazowe wynagrodzenie za okres od dnia 10 kwietnia 2007 roku do 16 maja 2011 roku wynieść powinno 521 322 zł. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez okres 10 lat z nieruchomości objętych pozwem, z uwzględnieniem nakładów pozwanej, stanowi kwota 1 271 520,5 zł, czyli wynagrodzenie za rok stanowi kwota 127 152 zł, za miesiąc kwota 10 596 i za jeden dzień – kwota 353 zł. Pozwana winna zapłacić powodom za okres wykorzystywania nieruchomości obejmujący 49 miesięcy i 6 dni kwotę 521 322 zł. W związku z powyższym, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej Gminy T. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powodów za okres od dnia od dnia 10 kwietnia 2007 roku do 16 maja 2011 na rzecz każdego z powodów odpowiednio do posiadanych przez nich udziałów w przedmiotowej nieruchomości następujące kwoty: na rzecz A. G. kwotę 173 772,00 zł (udział w wysokości 6/18), na rzecz M. Z. kwotę 86 886,00 zł (udział 3/18), na rzecz J. M., syna A. i Z., kwotę 86 886,00 zł (udział 3/18), na rzecz A. K. kwotę 86 886,00 zł (udział 3/18), na rzecz T. M. kwotę 28 962,00 zł (udział 1/18), na rzecz S. M. kwotę 28 962,00 zł (udział 1/18), na rzecz J. M. kwotę 28 962,00 zł (udział 1/18). W pozostałym zakresie powództwo oddalono. Odsetki od zasądzonej kwoty zostały zasądzone poczynając od dnia wyrokowania, z uwagi na to, że sporna była wysokość należnego powodom wynagrodzenia, a jego ustalenie wymagało zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, która była w toku postępowania przez powodów kwestionowana i wymagała zasięgnięcia opinii kolejnego biegłego wraz z uzupełnieniem na skutek zastrzeżeń stron postępowania. Ponadto żądana przez powodów kwota znacznie odbiega od kwoty zasądzonej w niniejszym postępowaniu, a jej ostateczne ustalenie wymagało przeprowadzenie odpowiedniego postępowania i co za tym idzie wdanie się przez pozwanego w spór. Odszkodowanie wyliczono według cen i obowiązujących stawek z daty wyrokowania. Wprawdzie opinia wydana została już rok temu, ale jak wynika z informacji biegłego nie zachodzi potrzeba jej waloryzacji. Sąd Okręgowy wspomniał przy tym, że poprzez ten okres zachodziły procesy odwrotne od inflacji, a mianowicie deflacja, a zatem nie następował w ostatnim roku wzrost cen i spadek siły nabywczej pieniądza. Zgodnie zatem z powszechnie przyjętym orzecznictwem sądowym takie wyliczenie odszkodowania wedle aktualnych cen wyklucza możliwości liczenia odsetek za okres przed wydaniem wyroku. Dopiero od daty wyrokowania tj. od dnia 4 grudnia 2015 roku można mówić, iż pozwani pozostają w zwłoce i muszą płacić odsetki, a to na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach oparto treść art. 100 zd. 1 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo. Powodowie określili wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie na kwotę 3 501 360 zł, podczas gdy ich żądania zostały ostatecznie uwzględnione co do kwoty 521 316 zł. Oznacza to, że powodowie wygrali sprawę w 15%, przegrywając ją tym samym w 85%. W tych okolicznościach Sąd zadecydował o stosunkowym rozdziale kosztów postępowania pomiędzy stronami z uwzględnieniem wyżej wymienionej proporcji. Stosunkowe rozdzielanie kosztów na podstawie art. 100 k.p.c. sprowadza się do zsumowania wszystkich kosztów, wyliczenia procentowego udziału w jakich każda ze stron partycypuje w tych kosztach na podstawie stosunku w jakim roszczenie zostało uwzględnione, a następnie odliczenia kosztów poniesionych przez każdą ze stron. Jeżeli jedna ze stron poniosła koszty większe niż wynika z wyniku, druga strona winna zwrócić różnicę przeciwnikowi (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 października 2013 r. I ACa 893/13, Legalis nr 1002296). Koszty te wyniosły: opłatę sądową od pozwu w kwocie 100.000 zł, koszty opinii biegłych w łącznej kwocie 11 615,90 zł oraz koszty zastępstwa procesowego stron w wysokości po 7 217,00 zł (stawka minimalna kosztów zastępstwa w wysokości 7 200,00 zł liczona zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia



przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł). Przy czym uwzględniając fakt, iż powodowie mieli jednego pełnomocnika, Sąd uwzględnił po ich stronie jedną stawkę kosztów zastępstwa procesowego. Łącznie zatem koszty poniesione przez strony w toku procesu wynoszą 126 049,35 zł. Powodowie przegrali sprawę w 85%, zatem powinni ponieść koszty procesu w wysokości 107 142,41 zł, natomiast stronę pozwaną obciąża obowiązek pokrycia pozostałych kosztów, tj. kwoty 18 907,485 zł. Powodowie faktycznie ponieśli koszty procesu w wysokości 117 319,55 zł (koszty opinii w wysokości 10 102,55 zł, opłata sądowa od pozwu w kwocie 100 000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7 217,00 zł). Mając zatem na uwadze, iż poniesione przez stronę powodową koszty procesu (117 319,55 zł) przekraczają jej udział (107 142,41 zł) zasądzeniu na rzecz powodów od pozwanego podlegała różnica w kwocie 10 177,14 zł. Zwrot kosztów procesu przyznano na rzecz każdego z powodów proporcjonalnie do udziału każdego z powodów w sprawie.

Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego wniosły obie strony.

Powodowie A. K., A. G., M. Z., J. M., T. M., S. M., J. M., zaskarżyli przedmiotowy wyrok w części, w zakresie kwoty 2.980.044 zł, to jest co do rozstrzygnięcia wobec A. G. w części oddalającej powództwo ponad kwotę 173.722,00 zł, co do rozstrzygnięcia wobec M. Z. w części oddalającej powództwo ponad kwotę 86.886,00 zł, co do rozstrzygnięcia wobec J. M. w części oddalającej powództwo ponad kwotę 86.886,00 zł, co do rozstrzygnięcia wobec A. K. w części oddalającej powództwo ponad kwotę 86.886,00 zł, co do rozstrzygnięcia wobec T. M. w części oddalającej powództwo ponad kwotę 28.962,00 zł, co do rozstrzygnięcia wobec S. M. w części oddalającej powództwo ponad kwotę 28.962,00 zł oraz co do rozstrzygnięcia wobec J. M. w części oddalającej powództwo ponad kwotę 28.962,00 zł. Przedmiotowemu wyrokowi powodowie zarzucili:

1) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie, w jakim Sąd I instancji przyznał walor wiarygodności opinii biegłego R. C. w części dotyczącej opisu, cech charakterystycznych oraz wyceny wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Z. i stanowiącej działkę ewid. nr (...) podczas gdy brak było podstaw do takiej oceny tej części opinii w świetle treści zebranego w sprawie materiału dowodowego ocenianego w sposób wszechstronny, albowiem w tej części opinia ta pomija oraz wadliwie przedstawia istotne okoliczności dotyczące szacowanej nieruchomości;

2) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 244 § 1 k.p.c., art. 245 i art. 253 k.p.c. poprzez przyznanie mocy dowodowej i oparciu wydanego w sprawie wyroku o „pismo” A. C. z dnia 27 października 2014 r. sporządzone na papierze firmowym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w K. Delegatura w T. pomimo, iż dokument ten nie jest dokumentem urzędowym, powodowie zaprzeczyli prawdziwości tego dokumentu, a pozwany jego treści nie udowodnił;

3) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne ustalenie, jakoby wykluczona była zabudowa nieruchomości położonej w Z. i stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) pomimo że z żadnego przeprowadzonego w sprawie dowodu ocenianego w sposób swobodny taki zakaz zabudowy nie wynika;

4) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne ustalenie, jakoby pozwany miał ponieść w okresie od dnia 16 maja 2001 r. do dnia 16 maja 2011 r. nakłady na nieruchomość położoną w Z. i stanowiącą działki ewidencyjne oznaczone numerami (...) w postaci kosztów utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym w kwocie 58.261,50 zł oraz w postaci kosztów zarządzania w kwocie 25.000,00 zł i koszty te winny zostać odliczone od wartości wynagrodzenia należnego powodom, podczas gdy w toku procesu nie zostały te okoliczności wykazane, a nadto sam biegły R. C. składając na rozprawie w dniu 27 października 2014 r. ustną opinię uzupełniającą wskazał, iż zmienia w tej części swoją opinię i wskazuje, że kwota 58.261,50 zł nie powinna być odliczana od wynagrodzenia należnego powodom;

5) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dowolne i sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym w postaci dowodów z dokumentów

ustalenie, jakoby w okresie, w którym pozwanego miał cechować przymiot posiadacza samoistnego w dobrej wierze nieruchomości położonej w Z. i stanowiącej działki ewidencyjne oznaczone numerami (...), to jest do dnia (jak to ustala Sąd Okręgowy) 10 kwietnia 2007 r., toczyły się pomiędzy stronami postępowania o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości;

6) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dowolne i sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym w postaci dowodów z dokumentów ustalenie, iż pozwanego w okresie od dnia 16 maja 2001 r. do dnia 10 kwietnia 2007 r. cechował przymiot posiadacza samoistnego w dobrej wierze nieruchomości położonej w Z. i stanowiącej działki ewidencyjne oznaczone numerami (...), a w konsekwencji pozwany nie jest zobowiązany do zapłaty powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości, gdy tymczasem materiał ten oceniany w sposób wszechstronny jednoznacznie potwierdza, iż pozwany był we wskazanym okresie posiadaczem samoistnym tej nieruchomości w złej wierze;

7) naruszenie prawa materialnego w postaci art. 7 k.c. w związku z art. 224 §1 i 2 k.c. i w związku z art. 225 k.c. oraz art. 226 § 2 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że powodowi nie przysługuje w realiach sprawy roszczenie o zasądzenie od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Z. i stanowiącej działki ewidencyjne oznaczone numerami (...) za okres od dnia 16 maja 2001 r. do dnia 10 kwietnia 2007 r., zaś wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tych nieruchomości w okresie od dnia 10 kwietnia 2007 r. do dnia 16 maja 2011 r. winno być pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz koszty zarządzania nieruchomością.

Jednocześnie, na zasadzie art. 380 k.p.c. powodowie wnosili o rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 27 października 2014 r. oddalającego wnioski o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego R. C. na okoliczność ustalenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Z. i stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem (...) z pominięciem przeznaczenia tej nieruchomości, jakie było wskazane w uchwale przyjmującej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, której to uchwały stwierdzono następnie nieważność, a to z uwagi na naruszenie przez to postanowienie przepisów art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 k.p.c. w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 r. i w związku z art. 286 k.p.c. W konsekwencji powodowie wnosili o uwzględnienie niniejszej apelacji w całości, zmianę wyroku z dnia 4 grudnia 2015 r. w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powódki A. G. kwoty 1.167.120,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2011 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powódki M. Z. kwoty 583.560,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2011 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powoda J. M. kwoty 583.560,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2011 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powódki A. K. kwoty 583.560,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2011 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powódki T. M. kwoty 194.520,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2011 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powoda S. M. kwoty 194.520,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2011 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powoda J. M. kwoty 194.520,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2011 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powódki A. G. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powódki M. Z. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powoda J. M. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powódki A. K. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powódki T. M. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powoda S. w tym kosztów zastępstwa M. kosztów procesu za obie instancje, prawnego według norm przepisanych; zasądzenie od pozwanego Gminy T. na rzecz powoda J. M. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, względnie o uwzględnienie niniejszej apelacji w całości, uchylenie wyroku z dnia 4 grudnia 2015

r. w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tej części do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach za instancję odwoławczą.

Strona pozwana Gmina T. zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo w odniesieniu do zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dawnego (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 2,89 ha niezabudowanej, położonej w Z., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w T. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), użytkowanej jako boisko sportowe, tj. części jego punktów (...) oraz (...) Zaskarżonemu wyrokowi pozwana Gmina zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności przepisu art. 336 k.c. i art. 337 k.c., polegające na niewłaściwym ich zastosowaniu w odniesieniu do uznania, że Pozwana pozostawała w posiadaniu nieruchomości dawnego (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 2,89 ha niezabudowanej, położonej w Z., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w T. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), użytkowanej jako boisko sportowe, w okresie za który zasądzono to wynagrodzenie,

2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego materiału dowodowego w sprawie, skutkiem czego było uwzględnienie powództwa w części zasądzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dawnego (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 2,89 ha niezabudowanej, położonej w Z., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w T. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), użytkowanej jako boisko sportowe, pomimo, iż Pozwana nie była w jej posiadaniu w okresie za który zasądzono to wynagrodzenie, wobec czego w odniesieniu do tejże nieruchomości po stronie Pozwanej zachodził brak legitymacji biernej w zakresie żądań objętych przedmiotem pozwu, co skutkowało winno oddaleniem powództwa w tej części,

4) naruszenia przepisów postępowania, w szczególności przepisów art. 233 § 1 k.p.c. w związku z przepisami art. 229 i 230 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na jej dokonaniu w sposób niewszerechny oraz sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, w odniesieniu do uznania przez Sąd I instancji, że Pozwana pozostawała w posiadaniu nieruchomości dawnego (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 2,89 ha niezabudowanej, położonych w Z., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w T. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), użytkowanej jako boisko sportowe, w okresie za który zasądzono to wynagrodzenie, pomimo, że zalegające w aktach sprawy dokumenty wskazują, że nieruchomość ta pozostawała w posiadaniu Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) a nadto, iż była użytkowana przez (...) Klub Sportowy (...) w Z., legitymujący się osobowością prawną, co najmniej od okresu podpisania umowy ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę (...), tj. od dnia 8 lipca 2003 roku do dnia jej wypowiedzenia, tj. dnia 15 października 2012 roku.

Wskazując na te zarzuty, strona pozwana wносиła o zmianę wymienionego wyżej wyroku w zaskarżonym zakresie i zasądzenie od Pozwanej Gminy T. na rzecz: powódki A. G. kwotę 123.329,34 złotych, z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, powódki M. Z. kwotę 61.664,67 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, powoda J. M. kwotę 61.664,67 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, powódki A. K. kwotę 61.664,67 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, powódki T. M. kwotę 20.554,89 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, powoda S. M. kwotę 20.554,89 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, powoda J. M. kwotę 20.554,89 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, zasądzenie od Powodów na rzecz Pozwanej Gminy T. kosztów procesu według norm przepisanych, za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wymienionego wyżej wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

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

Apelacja powodów jest w niewielkiej części uzasadniona, natomiast apelacja pozwanej Gminy jest w całości bepodstawna.

Na wstępie podkreślić jednak należy, że Sąd Apelacyjny podziela w większości ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, za wyjątkiem poniżej wskazanych, a dotyczących nakładów pozwanej Gminy na przedmiotowe w sprawie nieruchomości, nie dopatrując się naruszenia przez ten Sąd przy ocenie materiału dowodowego przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Pomimo bowiem powołania się na naruszenie tego przepisu w obu apelacjach, w istocie zarzuty w ramach tego przepisu dotyczą wadliwości wyciągniętych przez Sąd Okręgowy z prawidłowo ustalonych faktów, wniosków.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do apelacji pozwanej Gminy T., albowiem kwestionuje ona swoją odpowiedzialność co do zasady, w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 2,89 ha, niezabudowanej, położonej w Z., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w T. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), użytkowanej jako boisko sportowe.

Zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego materiału dowodowego w sprawie poprzez ustalenie, że pozwana była w posiadaniu przedmiotowej działki w okresie, za który zasądzono to wynagrodzenie, jest nieuzasadniony. Strona pozwana powoływała się w tym względzie jedynie na fakt, iż użytkownikiem części tej działki, jako boisko sportowe, był (...) Klub Sportowy (...), na podstawie umowy użyczenia zawartej ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę (...). Istotnie, w aktach znajduje się umowa użyczenia, jaką Skarb Państwa, powołując się na prawo własności, zawarł z (...)em 8 lipca 2003 r. a pismem z dnia 15 października 2012 r. umowę tę wypowiedział bez zachowania terminu wypowiedzenia, jednakże skarżąca nie podważyła innych faktów, z których Sąd pierwszej instancji wyprowadził wniosek o posiadaniu nieruchomości przez pozwaną Gminę. Wspomnieć tylko należy o zawartej w dniu 8 października 2007 r. z (...) Klubem Sportowym (...) umowie użyczenia części działki nr (...) o powierzchni 1,25 ha na cele sportowe, w której pozwana Gmina oświadczyła że działka ta znajduje się w jej posiadaniu, czy też faktycznym korzystaniu z działki nr (...) przy organizacji wszelkich imprez, nie tylko sportowych, a także zajęć lekcyjnych. Trafnie zatem Sąd Okręgowy przyjmuje, że Gmina wykonywała władztwo nad tą nieruchomością jak właściciel, natomiast (...) Klub Sportowy (...) był jedynie posiadaczem zależnym.

Jak podkreślił Sąd Okręgowy, w myśl art. 336 k.c. posiadanie polega na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą, nie zaś rzeczywiste z niej korzystanie. Według panującego poglądu doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (por. E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681). Oznacza to, że dana osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. Ponadto osoba ta musi mieć wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, a wola wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo. Cytowany wyżej przepis wyróżnia dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne występujące przy władaniu rzeczą jak właściciel i posiadanie zależne, gdy władający rzeczą wykonuje inne prawo, niż prawo własności, na przykład użytkowanie (art. 252 k.c.); zastaw (art. 306 k.c.), najem (art. 659 k.c.), dzierżawę (art. 693 k.c.), użyczenie.

W ustalonym stanie faktycznym niewątpliwie istniały podstawy do przyjęcia, że pozwana Gmina władała przedmiotową nieruchomością jak właściciel, chociaż miała świadomość, że w objętym zaskarżeniem okresie nim nie jest. Każdy bowiem samoistny posiadacz obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że z przyczyn usprawiedliwionych uważa się za właściciela, albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie jak właściciel, chociaż wie, że nim nie jest (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC - ZD 2008, nr 3, poz. 91, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 354/13 – *legalis* nr 1185802).

Nie można zgodzić się ze skarżącym, że sama świadomość posiadacza przysługiwania prawa własności innemu podmiotowi, wyłącza przymiot samoistności posiadania w rozumieniu art. 336 k.c. Pozwana Gmina używała przecież działki nr (...) według własnej woli, czerpała z niej korzyści (choćby w postaci możliwości organizacji lekcji wychowania fizycznego czy też wszelkich imprez gminnych) a nawet nią dysponowała, przekazując jej część w użytkowanie (...) Klubu Sportowego. Brak jest dowodów, by to Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym przedmiotowej

nieruchomości, nawet jeśli zawarł w 2003 r. umowę użyczenia z (...)em a wypowiedział ją w 2012 r. Z okoliczności sprawy nie wynika aby Skarb Państwa w okresie od 10 kwietnia 2007 roku do 16 maja 2011 roku wyrażał wolę władania przedmiotową nieruchomością, a tym bardziej by sprawował to władztwo w sposób faktyczny.

W powyższych okolicznościach Sąd Apelacyjny uznał apelację pozwanej Gminy za nieuzasadnioną.

Odnosząc się do apelacji powodów, należy wskazać, że większość podniesionych w niej zarzutów także nie jest uzasadniona. Za nie zasługujący na uwzględnienie należy w szczególności uznać zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w odniesieniu do oceny pisma A. C. z dnia 27 października 2014 r. sporządzonego na papierze firmowym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w K. Delegatura w T.. Istotnie, pismo to nie jest dokumentem urzędowym lecz prywatnym a jako takie, zgodnie z art. 245 k.p.c., potwierdza tylko, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie o zawartej w tym dokumencie treści. Nie korzysta natomiast z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń. Jednakże skarżący, zarzucając, że pozwana jego treści nie udowodniła przeoczyli, że ustaleń w zakresie, którego dokument ten dotyczy, Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o inne dokumenty, znajdujące się w aktach sprawy. Chodzi tu w szczególności o decyzję (...), wydaną przez Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej - (...) - Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. w dniu 1 marca 1974 r., na podstawie której budynek dawnego dworu Z. wraz z otoczeniem, tj. z założeniem parkowym, łącznie z drzewostanem i budynkami towarzyszącymi, obejmując od północy teren niezabudowany, sięgający po obszar należący do nowowzniesionej szkoły, został wpisany do rejestru zabytków (karta 165). Obszar ten obejmuje także działkę nr (...), położoną pomiędzy obiektem dworu a budynkiem szkoły i należącą do dawnego (...). W uzasadnieniu tej decyzji wskazano na walory zabytku – artystyczne, architektoniczne i krajobrazowe. Wpis do rejestru zabytków zespołu budowlanego niewątpliwie oznacza zatem, że ochronie konserwatorskiej podlega parcelacja, gabaryty i bryły budynków, relacje przestrzenne pomiędzy elementami zabudowy a także wygląd elewacji. Wystarczy wskazać na przepis art. 18 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), zgodnie z którym ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się m.in. przy sporządzaniu i aktualizacji koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, strategii rozwoju gmin, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Zgodnie natomiast z treścią z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 11 powołanej ustawy, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Z tych względów przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, za opinią biegłego i z uwzględnieniem stanowiska wyrażonego w piśmie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w K. Delegatura w T., że na objętym sporem terenie działki nr (...) wykluczona jest zabudowa obiektami wielkogabarytowymi, było w pełni uprawnione. Znajduje to potwierdzenie w innych dokumentach znajdujących się w aktach sprawy, m.in. opinii konserwatorskiej z 26 lutego 2002 roku (karta 166) dotyczącej negatywnej oceny zlokalizowania na tym terenie stacji paliw oraz pismo z dnia 22 lipca 2003 r. i 3 września 2003 r. (karta 169 i 170) powołujące się na ochronę konserwatorską otoczenia dworu wpisanego do rejestru zabytków. Jednakże zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, o czym będzie poniżej.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów także w odniesieniu do opinii biegłego R. C. w części dotyczącej opisu, cech charakterystycznych oraz wyceny wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Z. i stanowiącej działkę ewid. nr (...) Opinię tę Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną, a ocena ta nie budzi zastrzeżeń. Jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, Sąd nie jest opinią biegłego związany i powinien ocenić ją jak każdy dowód, na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania jednakże w sferę wiedzy specjalistycznej (por. wyrok z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, LEX nr 52544; wyrok SN z

dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04, LEX nr 151656). Utrwalony jest pogląd, że biegły jest źródłem informacji w zakresie wiedzy specjalistycznej i wypowiada się tylko w odniesieniu do okoliczności wchodzących w zakres jego wiadomości specjalnych, jednakże opinia biegłego może być również źródłem materiału faktycznego sprawy; jakkolwiek w ograniczonym zakresie a na jej podstawie możliwe jest dokonanie ustalenia tylko okoliczności będących przedmiotem wiedzy biegłego. Z tego punktu widzenia podanych w opinii biegłego informacji dotyczących opisu, cech charakterystycznych oraz wyceny wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) nie sposób podważyć, gdyż są zgodne z materiałem dowodowym sprawy, zaś apelacja nie zawiera wystarczających argumentów, by ocenę Sądu pierwszej instancji zakwestionować. Biegły udzielił odpowiedzi na sformułowaną tezę dowodową i dalsze wymagania sądu kierowane do biegłego, składał też wyjaśnienia ustne na rozprawie (karta 991-992). Strony miały możliwość ustosunkowania się do treści opinii, jak również zadawania biegłemu pytań bezpośrednio na rozprawie, z czego korzystały. Opinii biegłego nie dyskwalifikuje także ujęcie w dokonanej wycenie nakładów, obejmujących koszty utrzymania nieruchomości oraz koszty zarządu, bowiem ocena, czy strona zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jest uprawniona do żądania zwrotu tego rodzaju nakładów należy do Sądu orzekającego, a ocenę tę Sąd Apelacyjny omówi w dalszej części uzasadnienia. Kwestia ta w żadnym wypadku nie stanowiła podstawy do uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, podobnie jak okoliczność, że biegły uwzględnił w wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości postanowienia uchwały przyjmującej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym teren obejmujący działkę nr (...) przeznaczono na działalność sportowo-rekreacyjną. Pomimo stwierdzenia nieważności wspomnianej uchwały nie sposób dopatrzeć się błędów w wycenie biegłego, skoro takie właśnie było faktyczne przeznaczenie tego terenu i sposób bezumownego korzystania przez stronę pozwaną. Nie było przecież kwestionowane, że na działce nr (...) funkcjonuje urządzone boisko piłkarskie, z którego korzysta (...) Klub Sportowy i odbywają się na niej imprezy sportowe i kulturalne oraz lekcje wychowania fizycznego uczniów sąsiedniej szkoły. Zatem ustalenie wynagrodzenia dla takiej właśnie nieruchomości nie może być uznane za wadliwe.

Należy podkreślić, że wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powodów winno być ustalone według stanu tej nieruchomości w spornym okresie. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05 (LEX nr 221729), że „podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.” W sprawie niniejszej chodzi o wynagrodzenie za okres od 2001 r. do 2011 r. zatem wynagrodzenie powinno być wyliczone według stanu, jaki przedmiotowa nieruchomość w tym okresie prezentowała. Podzielając wyżej wyrażony pogląd, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) są pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mogli uzyskać powodowie zawierając umowę najmu czy też dzierżawy tej działki będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żądają wynagrodzenia i tylko taki sposób obliczenia wysokości wynagrodzenia jest uzasadniony. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r. II CK 61/05 LEX nr 221729; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1984 r., III CRN 101/84, OSNCAP, z. 1 z 1985 r., poz. 17). Skoro działka nr (...) była użytkowana jako teren rekreacyjny a na jej części znajdowało się boisko piłkarskie, to pozwana Gmina winna zapłacić powodom takie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej działki, jakie musiałyby zapłacić na podstawie umowy najmu czy dzierżawy tej nieruchomości, gdyby ją z powodami zawarła. Nie jest w związku z tym istotne, czy działkę tę można zabudować i jakiej wielkości obiektami, gdyż na wysokość wynagrodzenia za poprzedni okres nie ma to żadnego wpływu.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił zarzutów powodów dotyczących przyjęcia przez Sąd Okręgowy dobrej wiary pozwanej Gminy do dnia 10 kwietnia 2007 r. Należy podkreślić, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Z kolei dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiedzy spowodowany niedbalstwem. Zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od złej lub dobrej wiary, domniemuje się dobrą wiarę. Domniemanie to jest wzruszalne (iuris tantum), zaś ciężar dowodu złej wiary posiadacza spoczywa na właścicielu rzeczy (art. 6 k.c.) Trafnie Sąd pierwszej instancji ocenił, że powodowie

obowiązkowi temu nie sprostali i nie podważyli istnienia dobrej wiary pozwanej w posiadaniu wskazanych wyżej trzech działek gruntu stanowiących aktualnie własność powodów, w spornym okresie. Powodowie złą wiarę pozwanej Gminy wywodzili przede wszystkim z faktu stwierdzenia nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 roku, o przejściu majątku Z. na potrzeby reformy rolnej, decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 20 sierpnia 1991 roku i ujawnieniem tego faktu w księdze wieczystej nieruchomości. Jednakże trafnie Sąd Okręgowy wskazuje na dalsze postępowanie administracyjne w tej sprawie, w szczególności w zakresie dotyczącym przedmiotowych w sprawie działek, co do których pozwana Gmina zarzucała powstanie nieodwracalnych skutków prawnych poprzez zabudowanie ich obiektami użyteczności publicznej – szkołą i ośrodkiem zdrowia. Postępowanie administracyjne toczyło się do 10 kwietnia 2007 roku, kiedy to decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymano w mocy decyzję z dnia 15 listopada 2006 roku, stwierdzającą nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 roku i decyzja ta stała się ostateczna. Dopiero z tą datą pozwana Gmina uzyskała pewność, że nie przysługuje jej żadne prawo do wspomnianych nieruchomości. Wcześniej natomiast, w związku z realizacją na tych nieruchomościach zadań własnych Gminy mogła pozostawać w uzasadnionym przekonaniu, że takim prawem dysponuje. Należy wziąć bowiem pod uwagę, że z dniem 1 stycznia 1994 roku Gmina T. ustawowo przejęła prowadzenie szkoły podstawowej jako zadania własnego, wraz z wchodzącymi w jej skład składnikami majątkowymi, w tym budynkiem zlokalizowanym na działce nr (...), a w zakresie tym Gmina T. zawarła ze Skarbem Państwa porozumienie z dnia 25 lutego 1994 roku, którym Skarb Państwa przekazał Gminie T. posiadanie działki nr (...) w Z.. Z kolei z dniem 1 stycznia 1999 roku Gmina T. przejęła prowadzenie Ośrodka (...) w Z. i zadań z zakresu ochrony zdrowia jako zadania własnego, wraz z wchodzącymi w jej skład składnikami majątkowymi, a w 2000 roku Gmina M. T. przekazała Gminie T. w drodze darowizny, własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 3 300 m<sup>2</sup> w Z., na której zlokalizowany był dwukondygnacyjny budynek Ośrodka (...). Z tych względów przekonanie Gminy o przysługującym jej prawie do przedmiotowych nieruchomości było usprawiedliwione w okolicznościach prowadzonych z różnym skutkiem (niekiedy korzystnym dla Gminy) postępowań administracyjnych i sądowych, i nie podważało jej dobrej wiary w rozumieniu art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 7 k.c. Z tych względów uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że powodowi nie przysługuje w realiach sprawy roszczenie o zasądzenie od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Z. i stanowiącej działki ewidencyjne oznaczone numerami (...) za okres od dnia 16 maja 2001 r. do dnia 10 kwietnia 2007 r., zaś wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tych nieruchomości w okresie od dnia 10 kwietnia 2007 r. do dnia 16 maja 2011 r., było uzasadnione i znajdowało oparcie w materiale dowodowym sprawy.

Należy podkreślić, że w warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy a posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną. Jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zatem adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209 oraz uchwałę SN z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11 – lex nr 1218577). Przepisy art. 224 i 225 k.c. wyłączają w zakresie roszczeń uregulowanych w tych przepisach inne przepisy, np. ogólne odszkodowawcze lub o bezpodstawnym wzbogaceniu, które mają zastosowanie tylko w zakresie, w jakim problem wzajemnych rozliczeń między właścicielem a posiadaczem nie został uregulowany w art. 222-231 k.c. W świetle powyższego, obniżenie należnego powodowi wynagrodzenia o koszty utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym i koszty zarządu należy uznać za nieuzasadnione.

Kwestię zwrotu nakładów samoistnemu posiadaczowi reguluje przepis art. 226 k.c. Najszerszy zakres roszczeń z tego tytułu przysługuje posiadaczowi w dobrej wierze, który może żądać zwrotu nakładów koniecznych, o ile nie

mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Może również żądać zwrotu innych nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, a więc został zachwiany w dobrej wierze, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych. Podstawowym celem nakładów koniecznych jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie zgodnie z przeznaczeniem tej rzeczy. Funkcją nakładów koniecznych może być także zapobieżenie zniszczeniu lub uszkodzeniu rzeczy. Według art. 226 § 1 k.c. posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły one pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy. Przesłankę tę należy uznać za spełnioną, jeżeli wartość korzyści, jakie czerpał samoistny posiadacz z rzeczy, jest niższa od wartości poniesionych nakładów. Natomiast samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Skoro zatem Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana Gmina pozostawała od 10 kwietnia 2007 roku w złej wierze, mógł uwzględnić jej żądanie tylko w granicach bezpodstawnego wzbogacenia powodów (art. 226 § 2 k.c.) Taka sytuacja w niniejszej sprawie jednak nie występowała. Ponośzone koszty zarządu nieruchomością i jej utrzymania służyły przede wszystkim samej Gminie, która czerpała z tej nieruchomości pożytki. Zatem w okolicznościach niniejszej sprawy nie przysługiwało jej roszczenie o ich zwrot.

Reasumując, w uwzględnieniu ostatniego z omówionych zarzutów, zaskarżony wyrok należało zmienić podwyższając zasądzone od pozwanej Gminy na rzecz każdego z powodów wynagrodzenia o kwotę stanowiącą równowartość wyliczonych przez biegłego nakładów. W tej sytuacji wynagrodzenie powodów z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną Gminę z nieruchomości składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), za okres objęty pozwem (10 lat) wynosiło kwotę 1.354.782 zł, przy czym dla działki nr (...) jest to kwota 295 054 zł, dla działki nr (...) - kwota 615 484 zł i dla działki (...) – kwota 444 244 zł. Sąd Okręgowy ustalił jednak, iż powodom przysługuje wynagrodzenie za okres od dnia 10 kwietnia 2007 roku do 16 maja 2011 roku, a z przyczyn wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny stanowisko to zaakceptował. Za wymieniony okres wynagrodzenie, wyliczone według metody zastosowanej przez Sąd pierwszej instancji, wynosi zatem dla działki nr (...) jest to kwota 120 971,97 zł, dla działki nr (...) - kwota 252 348,41 zł i dla działki (...) – kwota 182 140,01 zł, razem 555.460,39 zł (za 49 miesięcy i 6 dni). W związku z powyższym powinny zostać zasądzone od pozwanej Gminy T. na rzecz każdego z powodów odpowiednio do posiadanych przez nich udziałów w przedmiotowej nieruchomości następujące kwoty: na rzecz A. G. kwotę 185 153,46 zł (udział w wysokości 6/18), na rzecz M. Z. kwotę 92 576,73 zł (udział 3/18), na rzecz J. M., syna A. i Z., kwotę 92 576,73 zł (udział 3/18), na rzecz A. K. kwotę 92 576,73 zł (udział 3/18), na rzecz T. M. kwotę 30 858,91 zł (udział 1/18), na rzecz S. M. kwotę 30 858,91 zł (udział 1/18), na rzecz J. M. kwotę 30 858,91 zł (udział 1/18).

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. a apelację powodów w pozostałej części oddalił jako bezzasadną, zaś apelację pozwanej Gminy w całości. Powyższa zmiana nie uzasadniała zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję bowiem nie uległa zmianie proporcja w jakiej powodowie wygrali przedmiotowy spór. Nadal pozostaje to 15%, a w takim stosunku rozliczył koszty Sąd Okręgowy.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu, na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie, zważywszy na uwzględnienie apelacji powodów, choć dalej idącej, tylko w niewielkiej części.

SSO Beata Kurdziel	SSA Anna Kowacz Braun	SSA Barbara Górczanowska
--------------------	-----------------------	--------------------------