

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. T., A. T. i K. T.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...) i Powiatowi (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów J. T. i A. T. oraz strony pozwanej Powiatu (...)

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 25 listopada 2015 r. sygn. akt I C 3039/12

### **1. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**- zasądzone w punkcie I na rzecz J. T. i na rzecz A. T. kwoty po 344.559,83 zł, podwyższa do kwot po 442.191,53 zł (czteryście czterdzieści dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt jeden złotych 53/100), a wymienione w nim daty „3 grudnia 2011 r.” zastępuje datami „10 grudnia 2012 r.” oddalając powództwo w zakresie odsetek za okres przed tą datą;**

**- zasądzoną w punkcie V kwotę 35.497,15 zł podwyższa do kwoty 37.823,15 zł (trzydzieści siedem tysięcy osiemset dwadzieścia trzy złote 15/100);**

**- zasądzone w punkcie VI na rzecz J. T. i na rzecz A. T. kwoty po 773,61 zł podwyższa do kwot po 965,95 zł (dziewięćset sześćdziesiąt pięć złotych 95/100) ;**

### **2. oddala obie apelacje w pozostałych częściach.**

**3. zasądza od Powiatu (...) na rzecz J. T. kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych), a na rzecz A. T. kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych).**

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 listopada 2016 r.

Powodowie: J. T., A. T. i K. T. (jako spadkobierczyni zmarłego w toku sporu M. T. (1)) domagali się zasądzenia od pozwanych: Skarbu Państwa – Starosty (...) i Powiatu (...), in solidum, na rzecz każdego z powodów kwoty po 1.157.545,33 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 grudnia 2011 r., tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 25 listopada 2000 r. do 31 grudnia 2010 r. z zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność powodów, składającej się z działki ewidencyjnej nr(...) położonej w K. przy ul. (...), obręb(...), o powierzchni 0,2376 ha objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K. Wydział Ksiąg Wieczystych.

W odpowiedzi pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa w całości zarzucając, że Skarb Państwa nie ma legitymacji biernej w niniejszej sprawie gdyż w 1999 r. nastąpiło przeniesienie posiadania samoistnego przez Skarb Państwa na rzecz Powiatu (...), który był rzeczywistym dysponentem przedmiotowej nieruchomości. Ponadto pozwany Skarb Państwa podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powodów, również w świetle art. 229 § 1 k.c., a także zakwestionował wysokość żądanego wynagrodzenia. Dodatkowo pozwany podniósł zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powodów, którzy rzekli się roszczeń odszkodowawczych wobec Gminy K. odnośnie działki nr (...) w notarialnej umowie sprzedaży majątku (...) Gminie i Miastu K. Rep. (...)nr (...)z dnia 29 czerwca 2011 r.

Pozwany Powiat (...) również wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując roszczenie powodów co do zasady i co do wysokości.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny zasądził od pozwanego Powiatu (...): na rzecz J. T. kwotę 344.559,83 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty, na rzecz A. T. kwotę 344.559,83 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty i na rzecz K. T. kwotę 344.559,83 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty a w pozostałej części powództwa oddalił. Sąd Okręgowy ponadto zasądził na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa: od J. T. kwotę 2.400 zł, od A. T. kwotę 2.400 zł i od K. T. kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; nakazał pobrać od Powiatu (...) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 2.895,21 zł tytułem zwrotu poniesionych przez Skarb Państwa wydatków; zasądził od Powiatu (...) na rzecz powoda J. T. kwotę 35.497,15 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych. Tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego Sąd zasądził także od Powiatu (...): na rzecz J. T. kwotę 773,61 zł, na rzecz A. T. kwotę 773,61 zł i na rzecz K. T. kwotę 773,61 zł.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

W. J. M. T. (2) był właścicielem majątku, obejmującego między innymi nieruchomość ziemską „(...)lit. (...)”, dla której założony został wykaz hipoteczny o numerze (...). Postanowieniem z dnia 12 grudnia 1991 roku Sąd Rejonowy w (...) stwierdził, że spadek po W. J. M. T. (2), zmarłym w dniu 31 grudnia 1946 roku na podstawie ustawy nabyli synowie: J. T., M. M. (1) S. T. oraz A. T. po 1/3 części każdy z nich. W 1945 roku W. T. został pozbawiony władania nieruchomością „K. W. lit. (...)” na mocy art. 2 ust. 1 lit. „e” dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej, zgodnie z którym na cele reformy rolnej przeznaczone były nieruchomości ziemskie stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekraczał bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw (...), (...) i (...), jeśli ich rozmiar łączny przekraczał 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni. Na skutek wniosku z dnia 30 maja 1964 roku oraz zaświadczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w K. – Wydział (...) i Leśnictwa z dnia 30 kwietnia 1964 roku, w wykazie hipotecznym o numerze(...)ujawniono Skarb Państwa jako (...) lit. (...)”. Do tego czasu w dziale(...)wykazu hipotecznego nr (...) jako właściciel w/w nieruchomości figurował W. J. M. T.

(2). W kolejnych latach Skarb Państwa reprezentowany przez Przewodniczącego Powiatowej Rady Narodowej w K., a od 1990 r. do 1999 r. przez Kierownika Urzędu Rejonowego w K. dysponował w/w nieruchomością jak właściciel.

Sąd Okręgowy podał, że po ogłoszeniu uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 września 1990 roku W 3/89 (OTK 1990, nr 1, poz. 26) spadkobiercy W. T. rozpoczęli starania o zwrot nieruchomości. W pozwie z dnia 18 lipca 1996r., sprecyzowanym dnia 10 sierpnia 2002 r., powodowie domagali się uzgodnienia treści księgi wieczystej kw nr (...)z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale (...) m.in. działki ewidencyjnej o nr (...) i założenie dla tej działki nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej jako współwłaścicieli po 1/3 części J. T., M. T. (1) i A. T. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w K.z dnia 12 grudnia 1991 r. Pozew ten skierowany był przeciwko Skarbowi Państwa (kolejne sygnatury tej sprawy to I C 1320/96, I C 825/02 i I C 4143/05). W dniu 12 września 1997 r. w dziale III księgi wieczystej kw nr (...)wpisano ostrzeżenie o toczącym się w Sądzie Wojewódzkim w K. postępowaniu w sprawie I C 1320/96 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2006 roku, sprecyzowanym w drodze wykładni dnia 30 czerwca 2011 roku Sąd Okręgowy w Kielcach uwzględnił żądanie powodów i nakazał: uzgodnić treść księgi wieczystej wykaz hipoteczny Nr (...) prowadzony przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w K. z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale (...)m.in. działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej jako współwłaścicieli po 1/3 J. T., M. T. (1) i A. T. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 12 grudnia 1991 roku (sygn. akt I Ns 585/91). Postępowanie apelacyjne w tej sprawie zostało umorzone. Na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 25 stycznia 2006 r. sygn. I C 4134/05 Sąd Rejonowy w K. założył dla działki nr (...) księgę wieczystą nr (...) i ujawnił w dziale (...) jako współwłaścicieli J. T., M. T. (1) i A. T. po 1/3 części. Pismem z dnia 8 grudnia 2010 roku powodowie zwrócili się do Starosty Powiatowego w K. o podjęcie rokowań w celu zawarcia umowy lub umów dzierżawy dla nieruchomości, których dotyczy wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 25 stycznia 2006 r. sygn. I C 4143/05.

Sąd Okręgowy ustalił, że przedmiotowa nieruchomość położona jest wśród zabudowy śródmiejskiej miasta K., na terenie parku miejskiego; otoczenie nieruchomości jest korzystne. Fragment nieruchomości „K. W. lit. (...) P.”, składający się z działki oznaczonej obecnie numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,2376 ha, obręb (...), jednostka ewidencyjna K., położony w K. przy ulicy (...) zabudowany jest budynkiem zachodniego skrzydła pałacowego wraz z północno zachodnim pawilonem pałacowym i budynkiem jednokondygnacyjnym o funkcji usługowo – gospodarczej. Budynek skrzydła zachodniego został wzniesiony około 1750 r. Jest to budynek murowany, obustronnie otynkowany, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach konstrukcji drewnianej pokryty jest blachą ocynkowaną. Na działce (...) znajduje się jeszcze budynek wolnostojący, wykonany w technologii tradycyjnej, murowany, dach pokryty blachą, wrota garażowe metalowe, kraty w części okien. Pełni on funkcję gospodarczo–magazynową. Powierzchnia użytkowa parteru pawilonu północno–zachodniego i zachodniego skrzydła pałacowego znajdujących się na działce nr (...) wynosi 514,20 m<sup>(2)</sup>, a powierzchnia ruchu – 204,48 m<sup>(2)</sup> (powierzchnia netto – 718,68 m<sup>(2)</sup>). Powierzchnia użytkowa poddasza ww. budynków przy założeniu funkcji poddasza jako mieszkalno–użytkowej wynosi 329,07 m<sup>(2)</sup>, przy założeniu funkcji poddasza jako biurowej wynosi 113,38 m<sup>(2)</sup> i przy założeniu funkcji poddasza jako gospodarczo–magazynowej wynosi 546,83 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia użytkowa budynku jednokondygnacyjnego o funkcji usługowo–gospodarczej wynosi 100,66 m<sup>(2)</sup>. Część pałacowego skrzydła zachodniego znajduje się na działce nr (...) i mieści się w nim Miejska (...). Pawilon północny i część zachodniego skrzydła pałacowego od września 1990 roku użytkowane były przez Urząd Rejonowy w K., a od 1 stycznia 1999 r. – po reformie administracyjnej – do 2006 r. były siedzibą Starostwa Powiatowego w K.. Powiat (...) wykorzystywał ten budynek na cele biurowe. Od 2006 r. do 31 grudnia 2010 r. jego pomieszczenia częściowo zajęte były przez Urząd Pracy w K., a w pozostałej części wynajmowane przez Starostwo Powiatowe w K.. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy K. wprowadzonego uchwałą nr (...)Rady Miejskiej w K. z dnia 28 czerwca 2009 r. działka o numerze ew. gruntów (...) w K. położona jest na terenie przeznaczonym pod funkcje usługowe o charakterze publicznym lokalnym.

Sąd pierwszej instancji ustalił następnie, że na początku 2000 r. pozwany Skarb Państwa podjął działania mające na celu przeniesienie na rzecz Powiatu (...) działki nr (...) położonej w K. przy ul. (...) o pow. 0,2376 ha. W dniu 28 lutego 2000 r. – na zlecenie Starosta Powiatowego w K. rzeczoznawca majątkowy dokonał – dla celów uwłaszczenia

- wyceny rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości. Protokołem zdawczo–odbiorczym z dnia 22 marca 2000 r. Starosta (...) na podstawie art. 47 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5.06.1998 r. o samorządzie powiatowym przekazał Powiatowi (...) mienie Urzędu Rejonowego w K., w tym działkę nr (...) położoną w K. przy ul. (...) o pow. 0,2376 ha wraz ze znajdującymi się na niej budynkami. W dniu 22 marca 2000 r. Starosta (...) zwrócił się do Wojewody (...) o wydanie decyzji stwierdzającej nabycie z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Powiat (...) mienia byłego Urzędu Rejonowego w K., w tym przedmiotowej w sprawie nieruchomości. Postanowieniem z dnia 22 maja 2000 r. Wojewoda (...) zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie uwłaszczenia Powiatu (...) na podstawie art. 64 ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Przyczyną zawieszenia tego postępowania było toczące się przed Sądem Okręgowym w Kielcach postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast decyzją nr (...)z dnia 2 lutego 2001 r. (sprostowaną postanowieniem z dnia 14 lutego 2001 r.) Wojewoda (...) – na podstawie art. 60 ustawy z dnia 13.10.1998 r. ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną – stwierdził nieodpłatne nabycie przez Powiat (...) z dniem 1 stycznia 1999 r. własności mienia ruchomego Skarbu Państwa znajdującego się we władaniu byłego Urzędu Rejonowego w K. przy ul. (...) w K..

Według ustaleń Sądu Okręgowego, pomieszczenia mieszczące się na parterze pawilonu północno–zachodniego i zachodniego skrzydła pałacowego na działce nr (...) przy ul. (...) w K., w okresie objętym żądaniem pozwu, pełniły funkcje biurowe. Poddasze od początku lat 90 tych nie było wykorzystywane na jakiegokolwiek cele, ani mieszkaniowe, ani biurowe, ani gospodarczo–magazynowe. Z poddasza zachodniego skrzydła pałacowego ostatni lokator został wymeldowany w roku 1986 i po tej dacie nigdy nie dokonywano zasiedleń poddasza, gdyż lokale te nie nadawały się do zamieszkania i użytkowania ze względu na zły stan techniczny. Jedno z pomieszczeń stanowi garaż. Na działce nr (...) znajduje się również parking z wjazdem od ulicy (...). W 2006 roku Wydziały Starostwa Powiatowego w K. zostały przeniesione z dotychczasowej siedziby przy ul. (...) w K. do budynku przy ul. (...) w K., zaś pomieszczenia znajdujące się w budynkach przy ul. (...) w K. zostały wynajęte na rzecz podmiotów trzecich. W latach 2006-2009 Starostwo Powiatowe w K. zawierało umowy najmu tych pomieszczeń z podmiotami zainteresowanymi tj. Staropolskim Związkiem (...) z siedzibą w K., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J., Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W., M. M. (2) Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w K., Przedsiębiorstwem (...) w K.. Ponadto Starostwo Powiatowe w K. w dniu 1 czerwca 2008 roku zawarło z Powiatowym Urzędem Pracy w K. umowę użyczenia, której przedmiotem był lokal położony na parterze budynku przy ul. (...) w K. oraz parking z wjazdem od ulicy (...). W latach 2009-2010 Powiat (...) zawarł umowy najmu pomieszczeń biurowych znajdujących się w budynkach przy ul. (...) w K. z (...) Centrum Pomocy (...) w K., Zarządem Oddziału (...) w K., (...) w K., a w dniu 7 października 2009 r. z Zarządem Oddziału (...) w K. umowę użyczenia, której przedmiotem był korytarz na parterze w budynku przy ul. (...) w K. z przeznaczeniem na ekspozycję zbiorów (...) w K. oraz dwa pomieszczenia w budynku gospodarczym przy ul. (...) - z przeznaczeniem na magazyny (...).

Sąd Okręgowy ustalił wreszcie, że powodowie dążyli do ugodowego załatwienia sporu dotyczącego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości położonych w K., które odzyskali. We wniosku z dnia 25 listopada 2010 r. skierowanym do Sądu Rejonowego w K. powodowie wnieśli o wezwanie Skarbu Państwa – Starosty (...) do zawarcia ugody (sprawa I Co 1828/10). Strony nie osiągnęły porozumienia i do zawarcia ugody nie doszło. Następnie wnioskiem z dnia 21 listopada 2011 r. powodowie wezwali Skarb Państwa – Starostę (...) oraz Powiat (...) do zawarcia przed Sądem Rejonowym w K. ugody (sprawa I Co 1473/11). Do zawarcia ugody również nie doszło. Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) została zwrócona powodom na początku stycznia 2011 r. Wtedy dotychczasowi najemcy lokali znajdujących się w budynkach posadowionych na działce nr (...) przy ul. (...) w K. otrzymali pisemne zawiadomienia od Starosty (...) o rozwiązaniu z nimi dotychczasowych umów najmu. W dniu 31 stycznia 2011 r. powodowie zawarli z dotychczasowymi najemcami nowe umowy najmu. W dniu 29 czerwca 2011 r. powodowie zbyli przedmiotową nieruchomość na rzecz Gminy K..

W ramach oceny materiału dowodowego sprawy, Sąd pierwszej instancji skupił się przede wszystkim na opiniach biegłych. W zakresie ustalenia powierzchni budynku znajdującego się na działce nr (...), Sąd korzystał z opinii biegłego L. K. (1), który wyjaśnił, że powierzchnia netto składa się z powierzchni użytkowej, usługowej i powierzchni ruchu. Powierzchnia użytkowa to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu

budynku. Przy określaniu powierzchni użytkowej kluczowa jest kwestia określenia funkcji budynku. Biegły w opinii uzupełniającej wyróżnił 3 warianty zestawienia powierzchni użytkowej poddasza budynków – wariant I przy założeniu funkcji poddasza jako mieszkalno–użytkowej, wariant II - przy założeniu funkcji poddasza jako biurowej i wariant III przy założeniu funkcji poddasza jako gospodarczo–magazynowej. W zależności od ww. funkcji, inne są normy dotyczące wyliczenia powierzchni użytkowej. We wszystkich trzech wariantach parter został przyjęty jako użytkowy. Ostatecznie opinia ta nie była przez żadną ze stron kwestionowana. W zakresie wysokości wynagrodzenia Sąd korzystał z opinii biegłego M. S. (1), który opinię kilkakrotnie uzupełniał. Sąd zlecił biegłemu skorygowanie wyceny według cen, jakie obowiązywały w kolejnych latach od 2001 do 2010 r. i oparł się ostatecznie na ostatniej opinii z dnia 18 września 2015 r. uznając, że opinia ta pozwala już w pełni na ustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, oraz na podstawie opinii z dnia 10 kwietnia 2015 r. Biegły M. S. (1) ustalił średnią stawkę czynszu uzyskaną dla lokalu biurowego przy ul. (...) w K. w latach 2001 – 2010 na kwotę 18,13 zł/m<sup>2</sup>, a następnie skorygował ją współczynnikiem 0,9, przyjmując na dzień 30 kwietnia 1964 r. (data ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości w wykazie hipotecznym nr (...)) słaby stan techniczny i słaby standard nieruchomości. Po dokonaniu tej operacji stawkę czynszu za pomieszczenia parteru z funkcją biurową biegły ustalił na 16,32 zł/m<sup>2</sup>, za pomieszczenia poddasza z funkcją gospodarczo–magazynową – na 5,34 zł/m<sup>2</sup> i za budynek jednokondygnacyjny o funkcji gospodarczo–magazynowej – na 5,34 zł/m<sup>2</sup>. Jak wynika z umów najmu zawartych przez powodów w 2011 roku z dotychczasowymi najemcami lokali znajdujących się w budynkach przy ul. (...) w K., stawki te wahały się w przedziale od 14,97 zł do 20 zł. Sąd nie zgodził się zatem z zarzutem pozwanego Skarbu Państwa odnośnie zawyżenia przez biegłego przyjętych przez niego stawek. Sąd podkreślił, że ostatecznie pozwany Powiat (...) nie zgłaszał zastrzeżeń do opinii biegłego M. S. (1) z 10 kwietnia 2015 r. ani do opinii z 18 września 2015 r. Z uwagi na brak potrzeby dalszej weryfikacji, Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii z opinii innego biegłego.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy podkreślił, że na podstawie dekretu PKWN z dnia 6.09.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej Skarb Państwa wszedł w posiadanie opisanej w pozwie nieruchomości jak „właściciel” i był jej posiadaczem samoistnym w rozumieniu art. 336 k.c. Roszczenia właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza można wytoczyć jedynie przeciwko posiadaczowi i tylko za okres posiadania rzeczy. Jednakże w okresie objętym pozwem, tj od dnia 25 listopada 2000 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. to pozwany Powiat (...) władał nieruchomością jak właściciel, bowiem w 1999 r. nastąpiło przeniesienie tego posiadania na rzecz Powiatu (...). W tych okolicznościach Sąd uznał, że zgłoszony przez pozwany Skarb Państwa zarzut braku legitymacji biernej jest uzasadniony. Zgodnie z art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną - z dniem 1 stycznia 1999 r. istniejące w dniu 31 grudnia 1998 r. urzędy rejonowe w miastach na prawach powiatu stały się starostwami powiatowymi powiatów mających siedziby swoich władz w tych miastach. Okolicznością bezsporną było, że pawilon północny i część zachodniego skrzydła pałacowego, posadowione na działce nr (...) były użytkowane przez Urząd Rejonowy w K., a po wprowadzeniu reformy administracyjnej od 1 stycznia 1999 r. stanowiły siedzibę Starostwa Powiatowego w K.. Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, mienie Skarbu Państwa będące we władaniu instytucji i państwowych jednostek organizacyjnych przejmowanych z dniem 1 stycznia 1999 r. przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie przepisów ustawy kompetencyjnej oraz przepisów niniejszej ustawy, z tym dniem stało się z mocy prawa mieniem właściwych jednostek samorządu terytorialnego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Nabycie mienia, o którym mowa w ust. 1, stwierdzał wojewoda w drodze decyzji. Przepisu art. 49 ust. 1 ustawy o samorządzie województwa nie stosuje się (art. 60 ust. 3 ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną). Przekazanie powiatom mienia Skarbu Państwa oraz mienia Skarbu Państwa będącego we władaniu państwowych osób prawnych, innego niż określone w art. 60 ust. 1 i 4, a służącego do wykonania zadań powiatu, mogło nastąpić, na wniosek zarządu powiatu, w drodze decyzji wojewody (art. 64 ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną). Powodowie podnosili, że nie została wydana decyzja, o jakiej mowa w art. 60 ust. 3 przepisów wprowadzających ustawy reformujące administrację publiczną oraz nie mogła być wydana, skoro działka nr (...) nie była mieniem Skarbu Państwa, a stanowiła własność powodów. W ocenie Sądu Okręgowego, pomimo braku powyższej decyzji uzasadnione jest jednak przyjęcie, że z dniem 1 stycznia 1999 r. (a najpóźniej w dniu 22 marca 2000 r.) Skarb Państwa utracił posiadanie przedmiotowej

nieruchomości. Jak ustalił Sąd pierwszej instancji, już na początku 2000 r. Skarb Państwa podjął działania mające na celu przeniesienie na rzecz Powiatu (...) działki nr (...) położonej w K. przy ul. (...) o pow. 0,2376 ha. W związku z tym w dniu 28 lutego 2000 r. rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny rynkowej wartości tej nieruchomości i protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 22 marca 2000 r. Starosta (...) przekazał Powiatowi (...) mienie Urzędu Rejonowego w K., w tym przedmiotową działkę nr (...) wraz ze znajdującymi się na niej budynkami oraz w dniu 22 marca 2000 r. zwrócił się do Wojewody (...) o wydanie decyzji stwierdzającej nabycie z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Powiat (...) własności przedmiotowej nieruchomości. Decyzja taka nie została jednak wydana z uwagi na toczące się przed Sądem Okręgowym w Kielcach postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Następnie w dniu 10 sierpnia 2001 r. przez Starostwo Powiatowe w K. zawarta została umowa sprzedaży energii. Sąd nie podzielił stanowiska powodów, że Wicestarosta zawierając tę umowę w imieniu Starostwa Powiatowego działał jako aparat urzędniczy, wypełniający zadania Skarbu Państwa (administracji rządowej). To samo dotyczy umów najmu lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w K. zawartych w dniach: 30 listopada 2008 r., 29 września 2006 r., 1 września 2008 r., 25 września 2007 r., 16 marca 2009 r., w których jako wynajmujący występuje Starostwo Powiatowe w K., w imieniu którego działali Starosta i Wicestarosta. Za przyjęciem posiadania Skarbu Państwa nie przemawia także to, że do 2006 r. w budynkach znajdujących się na działce (...) siedzibę miało Starostwo Powiatowe w K. Zarząd powiatu wykonuje zadania powiatu przy pomocy starostwa powiatowego oraz jednostek organizacyjnych powiatu, w tym powiatowego urzędu pracy (art. 33 ustawy o samorządzie powiatowym). Starostwo jest więc aparatem pomocniczym samego powiatu jako jednostki samorządu terytorialnego, służącym obsłudze organów powiatu. Powiat jako jednostka samorządu terytorialnego wykonuje wprawdzie zarówno zadania własne, jak i zlecone z zakresu administracji rządowej jednak wykonywanie tych zadań nie oznacza, że powiat działa w tym zakresie jako Skarb Państwa. Fakt, iż w budynkach posadowionych na nieruchomości powodów znajdowały się wydziały i biura Starostwa Powiatowego prowadzące obsługę państwowej administracji zespolonej – administracji rządowej nie oznacza, że nieruchomość pozostawała w posiadaniu Skarbu Państwa. Okoliczność, że posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym pozwem był Powiat (...) potwierdza także pełnomocnik pozwanego Powiatu (...) w piśmie z dnia 9 stycznia 2014 r., w którym wyraźnie oświadczył, że z dniem 1 stycznia 1999 r. Powiat (...) przejął budynek biurowy. Sąd Okręgowy uznał zatem zasadność twierdzeń pozwanego Skarbu Państwa, że w okresie objętym żądaniem pozwu nie był on już posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu fakt, iż w wypisie z rejestru gruntów z dnia 10 maja 2002 r. i z dnia 17 stycznia 2011 r. wskazany jest Skarb Państwa jako właściciel i władający działką nr (...) o pow. 0,2376 ha, nie stanowi dowodu na jej posiadanie przez Skarb Państwa. Bezsprzecznie bowiem treść powyższych dokumentów nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, skoro poza sporem pozostawała okoliczność, że w ww. datach Skarb Państwa nie był właścicielem nieruchomości. W stosunku do Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) Sąd Okręgowy zatem oddalił powództwo.

Zgodnie z treścią 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. W orzecznictwie przyjmuje się, że przepis powyższy ma zastosowanie również w przypadku dowiedzenia się przez posiadacza o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa innego niż windykacyjne, np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd ustalił, że w dniu 16 stycznia 1997 r. pozwanemu Skarbowi Państwa – reprezentowanemu przez Kierownika Urzędu Rejonowego doręczono odpis pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej kw nr (...)z rzeczywistym stanem prawnym, w sprawie I C 4143/05. Następnie z dniem 1 stycznia 1999 r. w jego uprawnienia wstąpił z mocy prawa Starosta (...), co oznacza, iż w okresie objętym żądaniem pozwu pozwany Powiat (...) był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Powództwo w stosunku do tego pozwanego jest więc co do zasady usprawiedliwione i powodowi należy się wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odpowiada pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Pojęcie „zwrot rzeczy” należy rozumieć jako ponowne znalezienie się rzeczy w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób do takiego przemieszczenia rzeczy doszło. Powodowie

twierdzili, że pozwani władali przedmiotową nieruchomością co najmniej do 5 stycznia 2011 r., a powodowie przejęli najemców Starosty (...) z dniem 1 lutego 2011 r., podpisując z nimi wszystkimi nowe umowy najmu. Okoliczność ta nie była przez pozwanych zaprzeczona. Zatem zgodnie z art. 230 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał za przyznany fakt, że nieruchomość została zwrócona powodom w dniu 5 stycznia 2011 r. Pozew w sprawie niniejszej został złożony w dniu 13 listopada 2012 r. Mimo to zgłoszony przez Skarb Państwa zarzut przedawnienia Sąd pierwszej instancji uznał za bezzasadny. Zgodnie bowiem z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Za taką czynność podjętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia orzecznictwo uznaje także zawezwanie do próby ugodowej, o jakiej mowa w art. 184 - 186 k.p.c. Wnioskiem w sprawie I Co 1828/10 powodowie wezwali Skarb Państwa – Starostę (...) do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Odpis wniosku doręczono Skarbowi Państwa w dniu 3 grudnia 2010 r. Następnie kolejnym wnioskiem z dnia 21 listopada 2011 r. powodowie wezwali Skarb Państwa – Starostę (...) oraz Powiat (...) do zawarcia przed Sądem Rejonowym w K. ugody (sprawa I Co 1473/11). Odpis wniosku w tej sprawie doręczono Skarbowi Państwa oraz Powiatowi K. w dniu 2 grudnia 2011 r. Żądanie dotyczyło zapłaty za bezumowne korzystanie z opisanych we wniosku nieruchomości, w tym m.in. za korzystanie z działki nr (...) w okresie od 25 listopada 2000 r. do 6 kwietnia 2011 r. Zdaniem Sądu Okręgowego, wniosek ten niewątpliwie spowodował przerwanie biegu przedawnienia. Fakt, iż z wniosku w ww. sprawie nie wynikało, jakiej konkretnie sumy powodowie domagali się za bezumowne korzystanie z przedmiotowej działki nr (...) nie oznacza, że ich roszczenie nie było skonkretyzowane. Powodowie określili w nim bowiem kwotę zsumowanych dochodzonych przez nich roszczeń za okres tożsamy w dochodzonym w niniejszej sprawie oraz przedmiot - odszkodowanie za bezumowne korzystanie z konkretnie określonych działek, w tym działki (...). Zatem doszło do przerwania biegu przedawnienia. Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 k.c.). Postępowanie w sprawie I Co 1473/11 zakończyło się w dniu 23 stycznia 2012 r. i od tej daty bieg terminu przedawnienia rozpoczął się od początku.

Za bezzasadny Sąd pierwszej instancji uznał zarzut pozwanego Skarbu Państwa, że roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy jest roszczeniem o świadczenie okresowe. Przedawnienie takiego roszczenia następuje w terminie określonym w art. 229 k.c., co oznacza, że w okresie jednego roku, o jakim mowa w tym przepisie, właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały okres korzystania z jego rzeczy, nie przekraczający jednak 10 lat. W świetle brzmienia art. 118 k.c. zarzut przedawnienia zgłoszony przez Skarb Państwa jest więc uzasadniony jedynie co do roszczenia obejmującego okres od 25 listopada 2000 r. do 31 grudnia 2000 r. i w tej części Sąd powództwo oddalił.

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał także zgłoszony przez pozwanych zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powodów, którzy w umowie z dnia 29 czerwca 2011 r. zrzekli się wobec Gminy K. roszczeń z tytułu korzystania i czerpania pożytków dotyczących przedmiotu sprzedaży, a więc również działki nr (...). Od 1 stycznia 1999 r. jednostki samorządu terytorialnego funkcjonują na trzech szczeblach, co oznacza, że gmina i powiat są odrębnymi osobami prawnymi. Zrzeczenie się roszczenia przez powodów w stosunku do Gminy K. nie wywiera więc żadnych skutków prawnych ani w stosunku do Powiatu (...), ani do Skarbu Państwa. Brak jest podstaw do przyjęcia, aby powyższy akt dyspozycji materialnej powodów spowodował, że wniesienie pozwu w sprawie niniejszej stanowi nadużycie prawa, o jakim mowa w art. 5 k.c. Pozwani zresztą nie wskazali przyczyn, dla których w ich ocenie do takiego nadużycia miałyby dojść.

Za uzasadniony Sąd Okręgowy uznał natomiast zarzut zgłoszony przez obu pozwanych, że sporna nieruchomość nie jest położona w strefie „treny przemysłowe” i nie była w okresie objętym żądaniem pozwu wykorzystywana na cele produkcyjne. Zgodnie bowiem z aktualnym zaświadczeniem wydanym przez Burmistrza Miasta i Gminy K. z dnia 18 grudnia 2012 r., działka o nr ewidencyjnym gruntów (...) w K., położona jest na terenie przeznaczonym pod funkcje usługowe o charakterze publicznym lokalnym. Odnośnie zarzutu dotyczącego położenia Biblioteki Miejskiej, to zarówno z uzasadnienia pozwu, jak i z oświadczenia pełnomocnika powodów złożonego na pierwszej rozprawie oraz z opinii uzupełniającej biegłego L. K. (1) wynika jednoznacznie, że biblioteka mieści się na działce nr (...), zatem nie była objęta niniejszym postępowaniem.

Na podstawie opinii biegłego L. K. (1) Sąd Okręgowy ustalił, że powierzchnia użytkowa parteru pawilonu północno-zachodniego i zachodniego skrzydła pałacowego wynosi 514,20 m<sup>(2)</sup>, powierzchnia ruchu – 204,48 m<sup>(2)</sup>, a powierzchnia netto – 718,68 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnię użytkową poddasza ww. budynków biegły wyliczył w trzech wariantach: wariant I (przy założeniu funkcji poddasza jako mieszkalno-użytkowej) – pow. użytkowa 329,07 m<sup>(2)</sup>, wariant II (przy założeniu funkcji poddasza jako biurowej) - pow. użytkowa 113,38 m<sup>(2)</sup> i wariant III (przy założeniu funkcji poddasza jako gospodarczo-magazynowej) - pow. użytkowa 546,83 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia użytkowa budynku jednokondygnacyjnego o funkcji usługowo-gospodarczej wynosi 100,66 m<sup>(2)</sup>. Pozwany Powiat (...) twierdził, że z dniem 1 stycznia 1999 r. przejął budynek biurowy na cele administracyjne i w okresie, za który powodowie dochodzą wynagrodzenia, pozwany wykorzystywał go wyłącznie na cele biurowe. Poddasze w tym okresie czasowym nigdy nie było wykorzystywane na jakiegokolwiek cele, ani mieszkaniowe, ani biurowe, ani gospodarczo-magazynowe. Powiat nie czerpał korzyści z poddasza, bo go nie wykorzystywał. Z poddasza zachodniego skrzydła pałacowego ostatni lokator został wymeldowany w roku 1986 i po tej dacie nigdy nie dokonywano zasiedleń poddasza, gdyż lokale nie nadawały się do zamieszkania i użytkowania ze względu na zły stan techniczny. Lokale na poddaszu zostały wyłączone z użytkowania. W latach 90-tych klatka schodowa z parteru budynku(...) prowadząca poddasze w budynku (...) i w części budynku (...) została zamurowana, co spowodowało niemożność korzystania z poddasza. Powyższe twierdzenia Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne, powodowie nie zaprzeczyli im i nie przedstawili żadnych dowodów, które podważyłyby prawdziwość twierdzenia pozwanego. Ostatecznie pozwany Powiat (...) oświadczył, że poddasze należy uznać za strych nieużytkowy i przyjąć wariant II opinii biegłego L. K. – przeznaczenie budynku o funkcji biurowej. Za przyjęciem wariantu II opowiedział się również pozwany Skarb Państwa. Jednak w wariantcie II biegły L. K. (1) przyjął przeznaczenie poddasza jako funkcję biurową, a tymczasem obydwaj pozwani zgodnie twierdzili, że w okresie objętym pozwem poddasze nie miało takiego przeznaczenia i nie było możliwe wykorzystywanie go w taki sposób (na cele biurowe) ze względu na zły stan techniczny tych pomieszczeń. Sąd Okręgowy uznał w tych okolicznościach za uzasadnione przyjęcie dla wyliczenia należnego powodom wynagrodzenia wg powierzchni użytkowej i wg wariantu III biegłego L. K. (1). Wprawdzie Powiat (...) twierdził, że w okresie objętym pozwem poddasze nie było wykorzystywane na jakiegokolwiek cele, jednakże niewątpliwie istniała możliwość wykorzystania go na cele gospodarczo-magazynowe. Za takim wyborem opowiedział się również biegły M. S. (1), który stwierdził, że warianty I i II są mało prawdopodobne bez przeprowadzenia remontu poddasza budynków (...) i (...) oraz że zakres niezbędnych prac jest duży w stosunku do możliwości uzyskania wynagrodzenia z tytułu najmu tych pomieszczeń. Biegły M. S. (1) stwierdził, że najbardziej prawdopodobnym i możliwym do realizacji tj wynajęcia w warunkach rynkowych jest wariant, w którym poddasze pełni funkcję magazynową. Przyjmując ten wariant Sąd pierwszej instancji ustalił powierzchnię użytkową poddasza (przy założeniu funkcji poddasza jako gospodarczo-magazynowej) na 546,83 m<sup>(2)</sup>.

Wysokość wynagrodzenia, jakie powodowie mogliby uzyskać, gdyby od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. wynajmowali budynki położone na działce nr (...), Sąd Okręgowy ustalił ostatecznie na podstawie opinii uzupełniających biegłego M. S. (1) z dnia 18 września 2015r. i z dnia 10 kwietnia 2015 r. Sąd wskazał, że określając wartości stawek czynszu dla powierzchni biurowej parteru budynku skrzydła zachodniego (...) i (...) w pierwszej opinii z dnia 31 marca 2014 r. biegły M. S. (1) wziął pod uwagę umowy najmu zawarte przez powodów w 2011 roku dla tej części budynku i podał, że średnia stawka netto za 1 m<sup>(2)</sup> za 1 miesiąc na podstawie umów zawartych w styczniu 2011 r. wyniosła 14,63 zł. Ta kwota czynszu odpowiada poziomowi cen z 2011 r. Co do stawek za lata poprzedzające biegły dokonał jej waloryzacji stosując wskaźniki zmian cen towarów i usług ogłaszane przez Prezesa GUS. Ostatecznie biegły wyliczył wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z parteru budynku w przedmiotowym okresie od na kwotę 779 938,56 zł. Natomiast co do stawek czynszu dla powierzchni poddasza budynku skrzydła zachodniego przy przyjęciu funkcji magazynowo-gospodarczej, biegły ustalił je na początek 2014 r. na kwotę 7,34/m<sup>(2)</sup> i uwzględniając spadek cen z lat 2011 – 2014, stawkę tę określił na 9,23 zł/m<sup>(2)</sup>, a następnie zwaloryzował ją i wyliczył, że wynagrodzenie to za wskazany okres wynosi 523 644,41 zł. Zaś wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku jednokondygnacyjnego za ww. okres biegły wyliczył na kwotę 90 352,42 zł. Ogółem w opinii z dnia 31 marca 2014 r. biegły M. S. (1) podał, że w okresie od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. wynagrodzenie, jakie powodowie mogliby uzyskać z tytułu wynajęcia budynków znajdujących się na terenie działki nr (...) (przy założeniu, że poddasze



pełniło funkcję gospodarczo–magazynową) wg cen z 2011 roku wynosi 1 393 935,39 zł, a wg cen z daty wydawania opinii – 1 383 251,99 zł. Po odjęciu podatków, jakie powodowie byliby zobowiązani zapłacić, biegły podał, że wynosi ono 1 188 335,90 zł wg cen z 2011 roku i 1 177 652,50 zł wg cen z daty wydawania opinii. W opinii uzupełniającej z 19 września 2014 r. biegły M. S. (1) wyjaśnił, że wartość ustalonego wynagrodzenia została pomniejszona o koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, tj. o podatek od gruntu działki i od budynków. Wysokość tych należności biegły wyliczył w oparciu o obowiązujące uchwały Rady Miasta K.. Biegły nie uwzględnił natomiast opłat za media wskazując, że zgodnie z panującymi na rynku zasadami są one ponoszone przez najemców, a stawki czynszu przyjęte przez biegłego zostały tak skalkulowane, aby najemca ponosił opłaty za media. Także koszty utrzymania lokali w należyłym stanie obciążają najemców. Nie było więc podstaw do obniżania wysokości wynagrodzenia powodów z tego tytułu.

Sąd Okręgowy wskazał, że nie ustalił jednak należnego powodom wynagrodzenia na podstawie powyższej opinii biegłego M. S. (1), uznając za uzasadniony wniosek pozwanego Skarbu Państwa dotyczący konieczności wyliczenia wysokości tego wynagrodzenia na podstawie cen z lat 2001–2011, gdyż niewątpliwie takie wynagrodzenie powodowie mogliby uzyskać, gdyby w okresie tym władali nieruchomością. W związku z tym Sąd zlecił biegłemu uzupełnienie opinii. W opinii z 10 kwietnia 2015 r. biegły M. S. (1) – ustalając stawki czynszu za lata 2001–2011 - podał, że wynagrodzenie, jakie powodowie mogliby uzyskać od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. za wynajęcie powierzchni użytkowej parteru pawilonu północno zachodniego i zachodniego skrzydła pałacowego – przy uwzględnieniu funkcji biurowej tych pomieszczeń – wynosi 650.360,16 zł. Wynagrodzenie na korzystanie w ww. okresie z budynku magazynowo–gospodarczego przy przyjęciu cen jw. wynosi 59.792,04 zł. Wynagrodzenie obliczone w ten sam sposób za wynajęcie poddasza budynków (...) i (...) – wg wariantu III, tj. przy przyjęciu jego funkcji gospodarczo–magazynowej i przy przyjęciu powierzchni użytkowej - wynosi 346.471,49 zł. W wariantcie III obciążenia o charakterze publicznoprawnym biegły wyliczył na kwotę 205.599,49 zł, a średni wskaźnik pustostanów z lat 2001–2010 dla miasta takiego jak K. na 14%. Ostatecznie wysokość wynagrodzenia za wynajęcie powierzchni użytkowej 3 budynków w wariantcie III – po uwzględnieniu ww. wskaźnika pustostanów i odliczeniu podatków – biegły wyliczył na 703.096,88 zł. Sąd nie dokonał jednak ustalenia wysokości należnego powodom wynagrodzenia także na podstawie ww. opinii, gdyż jak wyjaśnił biegły w opinii, a następnie przesłuchany na rozprawie - wykonując opinię z 10 kwietnia 2015 r. nie dysponował on stawkami czynszu, które wynikałyby z zawieranych w K. umów najmu. W opinii z dnia 18 września 2015 r. biegły wyliczył zatem wynagrodzenie na podstawie cen z lat 2001–2010 i przy przyjęciu stawek czynszu wynikających z umów złożonych przez pełnomocnika powodów. Biegły uwzględnił przy tym stan nieruchomości z daty jej przejęcia przez poprzedników prawnych powodów, tj na dzień 30 kwietnia 1964 r. i przyjął, że standard wewnętrzny pomieszczeń parteru dwóch budynków (...) i (...) w latach 2001–2010 był wyższy niż w 1964 r. – biorąc pod uwagę remonty i nakłady poniesione na nieruchomość. Ponieważ jednak te remonty dotyczyły wyłącznie parteru, stan poddasza budynku był w okresie objętym pozwem taki sam, jak w dacie przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa. Biegły wykonał opinię z 18 września 2015 r. przy założeniu, że uzyskana stawka czynszu jest stawką odzwierciedlającą stan na rynku w latach 2001–2010 i – co już wynikało z poprzedniej opinii – wyjaśnił, że nie jest możliwe skorygowanie tej stawki w podejściu porównawczym, gdyż konieczne byłoby posiadanie co najmniej 3 stawek. W tym stanie rzeczy biegły zamiast podejścia porównawczego, skorygował posiadaną stawkę czynszu przez zastosowanie współczynnika korekcyjnego. Biegły wyjaśnił, że stan techniczny budynków na dzień 30 kwietnia 1964 r. był słaby, a zużycie budynków znaczne z uwagi na datę ich powstania. Ponieważ stan techniczny parteru budynków(...)i (...) różnił się w latach 2001–2010 od tego, jaki był w 1964 r., biegły przyjął różne stawki czynszu, w zależności od tego stanu technicznego pomieszczeń. Wynagrodzenie, jakie powodowie mogliby uzyskać w przedmiotowym okresie, przy przyjęciu stanu technicznego budynków z 30 kwietnia 1964 r. i przy przyjęciu, że wynajęta była powierzchnia użytkowa oraz w wariantcie III biegły wyliczył następująco: za parter (część biurowa) wynosi ono 1.007.009,28 zł, za poddasze (funkcja gospodarczo magazynowa) – 350.408,66 zł, za budynek jednokondygnacyjny o funkcji gospodarczo–magazynowej – 64.502,93 zł. Obciążenia publicznoprawne wynoszą 205.599,49 zł. W sumie wartość całego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynków od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. – przyjmując stan budynków na 30 kwietnia 1964 r., wg wariantu III i przy przyjęciu powierzchni użytkowej - biegły wyliczył na 1216.317,38 zł. Dokonując ustalenia odnośnie należnego powodom wynagrodzenia Sąd oparł się na powyższej opinii biegłego M. S. (1) obniżając jednak wskazaną przez biegłego kwotę o wskazany w poprzednich opiniach tzw. wskaźnik pustostanów. W

opinii uzupełniającej z 19 kwietnia 2014 r. biegły podał, iż w pierwotnej opinii wyliczył wynagrodzenie przyjmując, że wszystkie lokale były wynajmowane przez cały okres, za jaki powodowie dochodzą wynagrodzenia. Biegły potwierdził jednocześnie, że zasadą są przestoje w wynajmie i wyjaśnił, że w 2013 r. w miastach wojewódzkich kształtował się on na poziomie około 13%, a w miastach powiatowych na poziomie 16,67 %. Średni wskaźnik w 2011 roku wynosił 11%. Biegły podał, że dla miasta K. należy przyjąć ten wskaźnik na poziomie wyższym, tj 14%. W ostatniej opinii z dnia 18 września 2015 r. biegły nie zastosował wskaźnika pustostanów. Zdaniem Sądu Okręgowego jego zastosowanie jest jednak konieczne skoro przestoje w wynajmie są zasadą. Sąd pomniejszył zatem wynagrodzenie – w wariantcie III – w kwocie 1.421.916,87 zł odliczając średni wskaźnik pustostanów w wysokości 14%, tj. kwotę 199.068,35 zł oraz obciążenia o charakterze publicznoprawnym w kwocie, zatem wynagrodzenie, jakie powodowie mogliby uzyskać za wynajęcie lokali znajdujących się w budynkach wynosi 1.017.249,10 zł.

Sąd Okręgowy do wyliczenia wynagrodzenia nie przyjął powierzchni netto budynków uznając, że winien ustalić czynsz, jaki powodowie uzyskaliby, gdyby władali nieruchomością. W takiej sytuacji powodowie niewątpliwie mogliby wynająć lokale znajdujące się w budynkach położonych na działce nr (...). Nie ma jednak w sprawie jakiegokolwiek dowodu, że byliby w stanie wynająć te budynki w całości. Przeciwnie – zarówno umowy najmu zawarte przez pozwanego Powiat (...), jak i późniejsze umowy zawierane przez powodów wyraźnie wskazują, że przedmiotem najmu były poszczególne lokale o niewielkiej stosunkowo powierzchni. Trudno zatem uznać za uzasadnione w tych okolicznościach, że powodowie – w razie władania nieruchomością w spornym okresie byliby w stanie czerpać zyski z najmu „powierzchni ruchu” znajdujących się w budynkach położonych na działce nr (...). Również biegły M. S. (1) w opinii z 19 września 2014 r. stwierdził, że na rynku nie ma zwyczaju naliczania czynszu za powierzchnię netto, a obowiązujące stawki dotyczą powierzchni użytkowej wynajmowanych lokali, służących bezpośrednio do zaspokajania potrzeb związanych z ich przeznaczeniem i nie obejmują powierzchni klatek schodowych czy wind, co nie oznacza, że wynajmujący nie mogą z nich korzystać.

Sąd Okręgowy w wyliczeniu wynagrodzenia uwzględnił także powierzchnię parkingu usytuowanego na działce nr (...). W opinii z 19 września 2014 r. biegły M. S. (1) ustalił powierzchnię działki gruntu na 240 m<sup>2</sup> i stwierdził, że istnieje tam możliwość zorganizowania maksymalnie 20 miejsc postojowych oraz że przy przyjęciu (co wynika z analizy rynku), że niewynajętych będzie około 30% miejsc, to możliwy do uzyskania czynsz za dochodzony przez powodów okres wynosi: wg cen z 2011 r. – 46.972,80 zł, a wg cen aktualnych na datę opinii – 34.473,60 zł. Jednakże pozwany Powiat (...) nigdy nie pobierał czynszu od najemców za ten parking, gdyż nie ma on charakteru zamkniętego zastrzeżonego do wyłącznej dyspozycji najemców, parking nie był też przedmiotem dzierżawy na rzecz innych podmiotów. Pozwany zarzucił, że na przedmiotowej działce – wbrew ustaleniom biegłego – nie można zorganizować więcej niż 10 miejsc postojowych, gdyż konieczna jest jeszcze powierzchnia manewrowa oraz zapewnienie dostępności do budynku magazynowo-gospodarczego, w którym znajduje się 5 wejść i 1 brama wjazdowa. W kolejnej opinii z dnia 10 kwietnia 2015 r. – przy przyjęciu cen z lat 2001–2010 i po uwzględnieniu przestojów, biegły wyliczył wynagrodzenie należne za korzystanie z parkingu na kwotę 32.860,80 zł. Ostatecznie obydwaj pozwani przyznali, że na działce nr (...) możliwe jest zorganizowanie maksymalnie 10 miejsc parkingowych, które mogą zająć 115 m<sup>2</sup> oraz że wartość ewentualnego wynagrodzenia za korzystanie z parkingu winna stanowić równowartość należności za najem 115 m<sup>2</sup>, przy założeniu straty w wysokości 30% powierzchni niewynajętej. Uznając twierdzenia pozwanych za przekonujące – Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powodów z tego tytułu połowę wynagrodzenia wyliczonego przez biegłego M. S. (1) w opinii z dnia 10 kwietnia 2015 r. wg cen z lat 2001 do 2010 i przy przyjęciu 30% przestojów w najmie, tj 16.430,40 zł (32.860,80 zł x 1/2). Do wynagrodzenia, jakie powodowie mogliby uzyskać z tytułu wynajmu lokali w budynkach w wysokości 1.017.249,10 zł należało zatem dodać 16.430,40 zł. Ogółem należne powodom wynagrodzenie za okres objęty pozwem wynosi więc 1.033.679,50 zł i do tej kwoty Sąd uwzględnił powództwo. Kwota ta została podzielona pomiędzy powodów mających w okresie objętym żądaniem pozwu równe udziały w nieruchomości. Sąd Okręgowy zasądził więc na rzecz każdego z powodów kwotę 344.559,83 zł (1.033.679,50 zł : 3), na podstawie art. 224 § 2 k.c. Odsetki zgodnie z art. 481 k.c. i 455 k.c. Sąd pierwszej instancji zasądził od dnia następnego po dniu, w jakim pozwanemu Powiatowi (...) doręczono wezwanie do zapłaty w sprawie I Co 1473/11.

Sąd Okręgowy wskazał, że do odpowiedzi na pozew pozwany Powiat (...) załączył faktury na okoliczność poczynionych w latach 2008-2010 nakładów na nieruchomość objętą sporem, na kwotę 12.381 zł. Faktury potwierdzają, że w marcu, kwietniu, czerwcu i lipcu 2008 r. oraz w grudniu 2010 r. pozwany poniósł nakłady na budynek powodów w łącznej kwocie 12.796,53 zł. Brak było jednak podstaw do rozważania zasadności potrącenia kwoty wskazanej przez pozwanego, gdyż pozwany w toku postępowania takiego zarzutu nie zgłosił.

Na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 105 k.p.c. Sąd zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa 2.400 zł tytułem zwrotu zastępstwa procesowego. Koszty procesu pomiędzy powodami a pozwanym Powiatem (...) Sąd rozliczył w oparciu o zasadę z art. 100 k.p.c. Ogółem koszty sądowe wyniosły 116.340,49 zł i obejmują one: uiszczoną przez powodów opłatę sądową - 100.000 zł, poniesione przez powodów wydatki 13.445,28 zł oraz poniesione przez Skarb Państwa wydatki - 2.895,21 zł. Powodowie wygrali w 33%. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów powodowie winni więc ponieść 67% wszystkich kosztów sądowych, tj kwotę 77.948,12 zł, a pozwany Powiat (...) 33% kosztów sądowych, tj kwotę 38.392,26 zł. Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( DzU nr 167 poz. 1398 z późniejszymi zmianami ) nakazał pobrać od pozwanego Powiatu (...) poniesione przez Skarb Państwa wydatki w kwocie 2.895,21 zł. Pozostała do zapłaty przez pozwanego na rzecz powodów kwota 35.497,15 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych (38.392,26 zł minus 2.895,21 zł). Po wstąpieniu do procesu powódka K. T. wpłaciła zaliczkę na opinię uzupełniającą biegłego w wysokości 500 zł. Na rozprawie w dniu 23.11.2015 r. pełnomocnik powodów J. T. i A. T. oświadczył natomiast, że wszystkie wcześniej uiszczone koszty sądowe, tj opłata sądowa w całości i wszystkie zaliczki (poza ww.) na poczet opinii biegłych zostały zapłacone przez powoda J. T.. Pełnomocnik powódki K. T. nie zaprzeczył tej okoliczności. W związku z tym Sąd zasądził od pozwanego Powiatu (...) na rzecz powoda J. T. kwotę 35.497,15 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych. Koszty zastępstwa procesowego ogółem wyniosły 28.851 zł (każdy z powodów poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie po 7.217 zł i pozwany Powiat (...) - 7.200 zł). Jak wskazano wyżej zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów powodowie winni ponieść 67% tych kosztów tj. kwotę 19.330,17 zł, a pozwany 33% tj kwotę 9.520,83 zł. Biorąc pod uwagę koszty zastępstwa procesowego już poniesione przez pozwanego, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę 773,61 zł z tego tytułu (9.520,83 zł minus 7.200 : 3 ).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli powodowie J. T. i A. T. oraz pozwany Powiat (...).

Powodowie J. T. i A. T. zaskarżyli przedmiotowy wyrok w części tj. w pkt II - w części tylko i wyłącznie co do powództwa oddalonego co do kwoty 355.338,81 zł, jaka winna zostać zasądzona na rzecz każdego z dwóch powodów J. T. i A. T. oraz w pkt III, V i VI. Przedmiotowemu wyrokowi powodowie zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie w oddalonej części powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości polegające na:

- jego błędnym pomniejszeniu o tzw. „straty w wysokości 14% i 30% powierzchni nie wynajętej”;

- na błędnym zasądzeniu tylko w oparciu o powierzchnię użytkową w budynkach skrzydła pałacowego, a nie w oparciu całą powierzchnię (powierzchnię netto) obiektów pałacowych ozn. lit. (...) i (...) położonych na działce ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,2376 ha, z których korzystali Pozwani bez tytułu prawnego pozostając w złej wierze;

- na błędnym przyjęciu, iż wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości Powodów winno być ustalone według stanu technicznego budynków z 30 kwietnia 1964 roku a nie według stanu technicznego budynków zajmowanych pomieszczeń w spornym okresie od dnia 1 stycznia 2000 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, LEX nr 221729, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10.12.2014r., I ACa 347/14, LEX nr 1648984 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2015 r. I ACa 1817/14, LEXnr 1770711);

b) naruszenie art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i naruszenie reguły rozkładu ciężaru dowodu polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd Okręgowy, iż Powodowie winni udowodnić fakt możliwości wynajęcia budynków pałacowych w całości, skoro bezspornym w sprawie było, że Pozwani korzystali z całych powierzchni budynków pałacowych oraz parkingu przy tych budynkach i w konsekwencji na siebie przyjęli ryzyko związane z tym, że posiadali lub mieli możliwość używania rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia itp. działań pozostając w złej wierze okresie od dnia 1 stycznia 2000 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku;

c) naruszenie art. 60 ust. 3 ustawy przepisów wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. nr 133, p.872 z zm.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie pomimo, że Pozwani nie przedłożyli żadnego dowodu w postaci decyzji Wojewody (...) stwierdzającej, że „mienie Skarbu Państwa”, a w rzeczywistości „mienie Powodów”, obejmujące zabudowaną nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,2376 ha, położoną jest w K. przy ulicy (...), jednostka ewidencyjna K., obręb (...), stało się własnością Powiatu (...) i w konsekwencji pozostawało w jego wyłącznym posiadaniu,

d) naruszenie art. 33b ustawy z dnia 5 czerwca (...) o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001r., nr 142, p. 1592 z zm.) poprzez jego niezastosowanie polegające na pominięciu w przedmiotowych budynkach znajdował się urząd Starostwa Powiatowego w K. prowadzącego obsługę w ramach państwowej administracji zespolonej;

2.naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy,a mianowicie:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez:

- dokonanie błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającego na niewłaściwym przyjęciu łącznej powierzchni określanej jako powierzchnia netto poddasza (budynki(...) i (...)), która zgodnie z opinią biegłego sądowego dr inż. arch. L. K. (1) z sierpnia/września 2013r. łącznie dla pawilonu północno-zachodniego ozn. lit. (...) i dla zachodniego skrzydła pałacowego ozn. lit. (...) wynosi 740 m<sup>(2)</sup>;

- dokonanie błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającego na niewłaściwej ocenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego M. S. (1) z dnia 18 września 2015r. poprzez oparcie się na wyliczeniach wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wariantcie odnoszącym się do powierzchni użytkowej a nie powierzchni netto budynków i według stanu technicznego z lat 2001-2010, z których to powierzchni budynków w całości na własne potrzeby korzystali Pozwani, iż bez owej powierzchni netto - ciągów pieszych korzystanie z lokali byłoby niemożliwe;

- dokonanie błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającego na błędnej ocenie w oparciu o dowód z opinii uzupełniającej biegłego sądowego M. S. (1) z dnia 18 września 2015r., iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej zabudowanej nieruchomości należy pomniejszyć o współczynnik procentowy pustostanów w wysokości 14% dla obiektów pałacowych oraz wskaźnik pustostanów dla miejsc parkingowych w wysokości 30%;

- dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego w sprawie i przyjęcie, że Pozwany Skarb Państwa nie posiadał zabudowanej działki nr (...) o pow. 0, (...) w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, a w szczególności faktu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 22 marca 2000r. oraz decyzji Wojewody (...) z dnia 22.05. (...). i z dnia 2.02.2001r. nr (...);

b) naruszenie art. 322 k.p.c. poprzez jego bezzasadne zastosowanie w sprawie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, kiedy w przypadku tego roszczenia przepis ten nie znajduje uzasadnienia;

c) naruszenie art. 229 k.p.c. poprzez pominięcie przyznanego przez Pozwanych faktów - w szczególności Powiatu (...), iż w okresie od dnia 25 listopada 2000 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku korzystał z całego parteru i poddasza

budynków pawilonu północno- zachodniego ozn. lit. (...) i zachodniego skrzydła pałacowego ozn. lit. (...) w opiniach biegłych sądowych na potrzeby urzędu - Starostwa Powiatowego w K..

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w części tj. w pkt II, III, V i VI poprzez uwzględnienie powództwa i obok kwot zasądzonych w pkt I zaskarżonego wyroku o: zasądzenie na rzecz każdego z Powodów z osobna J. T. i A. T. in solidum od Pozwanych Skarbu Państwa Starosty (...) i Powiatu (...) kwoty w wysokości po 355.338,81 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 2 grudnia 2011 roku do dnia faktycznej zapłaty; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części tj. w pkt II co do roszczenia w kwocie po 355.338,81 zł na każdego z dwóch Powodów - J. T. i A. T., III, V i VI, i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Kielcach, w każdym przypadku o zasądzenie od Pozwanych na rzecz Powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych.

Strona pozwana Powiat (...) zaskarżył wyżej wymieniony wyrok co do tego pozwanego w całości (pkt. I, IV, V, VI sentencji wskazanego wyroku) i wyrokowi temu zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, która skutkowałą naruszeniem przez Sąd Okręgowy prawa materialnego, a mianowicie art. 224 § 2 k.c. w sytuacji, gdy wskazana norma nie mogła, przy dokonaniu prawidłowych ustaleń faktycznych mieć w sprawie zastosowania, bowiem:

a) pozwany Powiat (...) nie może finansowo odpowiadać wobec powodów za zajmowanie ich nieruchomości w złej wierze w okresie od dnia 25 listopada 2000 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, w sytuacji, gdy jak to wynika z k. 308 i 309 akt sprawy, Wojewoda (...) w K. decyzją z dnia 2 lutego 2001 roku, sprostowaną w dniu 14 lutego 2001 roku, uwłaszczył na objętej sporem działce Nr (...) wraz z zabudowaniami Powiat (...) w K. z dniem 1 stycznia 1999 roku, tworząc tym samym tytuł własności dla tego podmiotu w zakresie objętym sporem, decyzja ta stała się ostateczna, jak to wynika z jej treści, zaś Sąd Okręgowy nie ustalił, by została ona wyeliminowana z obiegu prawnego,

b) w sprawie dotyczącej uzgodnienia treści księgi wieczystej, obejmującej przedmiotową nieruchomość, oznaczonej początkowo sygnaturą I C 1320/96, a następnie I C 4134/00 Sądu Okręgowego w Kielcach, zakończonej w dniu 12 października 2010 roku, na którą jako istotną podstawę faktyczną swego roszczenia powołują się w pozwie powodowie, Powiat (...) jako jednostka samorządowa nie był nigdy pozwany, bowiem jak to wynika z akt I C 4134/05, pozwanymi w tej sprawie, wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego, byli wyłącznie: Skarb Państwa - Starosta (...) w K., Gmina (...), (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. oraz A. T. i M. T. (1), które to okoliczności wykluczają możliwość stosowania w sprawie wskazanego przepisu art. 224 § 2 k.c., bowiem od dnia 1 stycznia 1999 roku pozwany Powiat (...) legitymował się tytułem własności do nieruchomości objętej sporem w sprawie niniejszej, wydanym w trybie administracyjnym, a nadto nie wytoczono nigdy przeciwko niemu powództwa o jakim mowa w art. 224 § 2 k.c.

2. rażące naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez nie dokonanie w uzasadnieniu skarżonego wyroku oceny prawnej dokumentów urzędowych wskazanych w pkt. 1 zarzutów apelacji, a także nie wyjaśnienie podstawy prawnej wydanego wyroku (poza jednym zdaniem, iż na podstawie art. 224 § 2 k.c. Sąd orzeka jak w sentencji) co praktycznie uniemożliwia kontrole instancyjną skarżonego wyroku, w zakresie przyczyn dla których Sąd zastosował w sprawie wskazany przepis art. 224 § 2 k.c. a także kryteriów jakie przesądziły o tym, iż uznano Powiat (...) jako posiadacza w złej wierze co do przedmiotu sporu, i obciążono go tak poważną kwotą roszczenia powodów,

3. podnosząc w sprawie zarzut przedawnienia roszczenia powodów, i co za tym idzie obrażę art. 118 k.c. i art. 229 § 1 k.c. przez przyjęcie, iż roszczenie powodów nie uległo przedawnieniu, w całości, bądź w znaczącej części, w sytuacji gdy:

a) jak to wynika z k. 115-117 akt sprawy powodowie J. T., M. T. (1) i A. T. złożyli po raz pierwszy zażalenie do ugody gdzie przeciwnikiem był Powiat (...) w dniu 21 listopada 2011 roku, ale data złożenia tego wniosku nie jest niczym wykazana, bowiem do wniosku z k. 115 nie dołączono dowodu wysłania tego pisma do Sądu, co powoduje, iż złożony wniosek jako dokument prywatny w całości kwestionuje, nadto nawet przyjmując, iż wniosek ten złożono w urzędzie pocztowym w dacie 21 listopada 2011 roku, podnoszę, iż wniosek ten nie spełnia wymogów wezwania do ugody, w sytuacji gdy wzywający nie określili we wniosku jakiej konkretnie kwoty domagają się od Powiatu (...) za użytkowanie

działki Nr. (...) wymienionej w pkt. (g) wniosku, a co za tym idzie, przy zwrocie rzeczy jaka miała miejsce na początku stycznia 2011 roku i złożenia pozwu w dniu 13 listopada 2012 roku w sprawie uległo przedawnieniu z mocy art. 229 k.c. całe roszczenie,

b) ustalone przez Sąd Okręgowy w Kielcach roszczenia powodów są równowartością czynszów jakich nie uzyskali, a więc bezspornie świadczeń okresowych, co powoduje iż roszczenia te ulegają przedawnieniu w okresie 3 lat, co potwierdza wyrok Sadu Najwyższego z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie IV CSK 303/12,

c) przy przyjęciu przedawnienia roszczenia powodów w okresie 10 lat, od daty doręczenia wezwania do ugody przedawnieniu uległ okres od 25 listopada 2000 roku, do 2 grudnia 2001, zaś roszczenia mogły dotyczyć wyłącznie okresu od dnia 3 grudnia 2001 roku, do 31 grudnia 2010 roku.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany Powiat (...) wniósł o zmianę skarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości, i zasądzenie od powodów na rzecz Powiatu (...) kosztów procesu, zgodnie z normami ewentualnie uchylenie tego wyroku w skarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania.

Pismem procesowym z dnia 9 lutego 2016 r. powodowie J. T. i A. T. cofnęli apelację w stosunku do Skarbu Państwa Starosty (...), podtrzymując apelację w całości w stosunku do Powiatu (...). W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 10 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie apelacyjne w tym zakresie.

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

Obie apelacje są częściowo uzasadnione, co prowadzi do weryfikacji zasądzonych przez Sąd pierwszej instancji kwot z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej w sprawie nieruchomości. Na wstępie podkreślić jednak należy, że Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, 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, o czym będzie mowa poniżej. Należy też podkreślić, że zarówno jedna jak i druga strona skarżąca wycofały się z części swoich zarzutów – powodowie cofając apelację względem pozwanego Skarbu Państwa, a pozwany Powiat (...) – w odniesieniu do oceny decyzji Wojewody (...) z dnia 2 lutego 2001 roku, która według pozwanego miała dotyczyć uwłaszczenia go na objętej sporem działce Nr (...) wraz z zabudowaniami, podczas gdy dotyczyła jedynie ruchomości.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do apelacji pozwanego Powiatu (...), albowiem kwestionuje on swoją odpowiedzialność co do zasady, powołując się zarówno na swoją dobrą wiarę w zakresie posiadania przedmiotowej nieruchomości, jak i podnosząc - dotychczas nie zgłaszany - zarzut przedawnienia roszczenia,.

Zasadnicze znaczenie ma zarzut przedawnienia roszczenia, który Sąd Apelacyjny ocenia jako nieuzasadniony. Należy przy tym wyjaśnić, że zarzut przedawnienia jako zarzut materialnoprawny, może być zgłoszony po raz pierwszy także w postępowaniu apelacyjnym, co stanowi konsekwencję przyjętego w polskim prawodawstwie systemu apelacji pełnej, w której obowiązuje zasada aktualności orzeczenia (art. 316 § 1 k.p.c.) gdyż instancja odwoławcza jest tu przede wszystkim sądem merytorycznym, a nie tylko kontrolnym (wyrok SN z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, LEX nr 192012; wyrok SN z dnia 19 lipca 2001 r., II UKN 475/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 210).

Za nietrafny należy uznać zarzut naruszenia przez powodów terminu określonego w art. 229 k.c., który ma zastosowanie w sytuacji, gdy nastąpił zwrot rzeczy i właściciel dochodzi roszczeń uzupełniających po odzyskaniu posiadania rzeczy. Przepis ten wiąże początek biegu przedawnienia roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi i posiadacza przeciwko właścicielowi z dniem zwrotu rzeczy. Roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, niebędące świadczeniem okresowym i obejmujące cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie i uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie obligacyjne, które może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego. Przedawnia się po upływie 10 lat (art. 118 k.c.) od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i może być dochodzone przez właściciela za cały 10-letni okres

posiadania liczony wstecz od daty wytoczenia powództwa. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186). Przepis art. 229 k.c. określa termin końcowy skutecznego dochodzenia tych roszczeń - najpóźniej w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 k.c.

Jak wynika z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, powodowie odzyskali posiadanie przedmiotowej nieruchomości w styczniu 2011r., zaś pozew został przez nich złożony w dniu 12 listopada 2012 roku, a zatem po upływie roku od dnia zwrotu nieruchomości. Jednakże powodowie w dniu 21 listopada 2011 r. wystąpili do Sądu Rejonowego w K. z wnioskiem o zawezwanie Starostwa i Powiatu do próby ugodowej. Przedmiotem tej ugody miałyby być wynagrodzenie (odszkodowanie) za bezumowne korzystanie z nieruchomości opisanych we wniosku, w tym m.in. za korzystanie z działki nr (...) w okresie od 25 listopada 2000 r. do 6 kwietnia 2011 r. Powodowie określili we wniosku kwotę roszczenia z tytułu wynagrodzenia za kilka działek, za okres tożsamy z dochodzonym w niniejszej sprawie, na kwotę 3.776.795 zł z odsetkami od dnia doręczenia wniosku, na rzecz każdego z nich. Odpis wniosku w sprawie o sygn. akt I Co 1473/11, został doręczony przez Sąd Rejonowy obu pozwany w dniu 2 grudnia 2011r. Zarzut apelującego co do braku w aktach sprawy dowodu wysłania pisma wszczynającego postępowanie do sądu jest chybiony, skoro do akt niniejszej sprawy dołączono w całości akta I Co 1473/1, zawierające przedmiotowy wniosek, jak i protokół z posiedzenia przed Sądem Rejonowym wK.z dnia 23 stycznia 2012r. w sprawie o sygn. akt I Co 1473/11, na którym do ugody nie doszło.

Nie można zgodzić się z argumentem apelującego pozwanego, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 21 listopada 2011r. nie przerwał biegu przedawnienia roszczenia dochodzonego przez Powodów, z tego względu, że „z wniosku nie wynika jakiej sumy powodowie domagali się za bezumowne korzystanie z zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)”. Istotnie, określona w art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. czynność przerywa bieg terminu przedawnienia tylko w odniesieniu do tego samego roszczenia, którego ona dotyczy, a tożsamość roszczenia oznacza jego tożsamość podmiotową oraz tożsamość przedmiotową. W orzeczeniach Sądu Najwyższego (m.in. w wyroku z dnia 10 sierpnia 2006 r., sygn. akt V CSK 238/06, LEX nr 358793 oraz wyroku z dnia 25 listopada 2009 r., sygn. akt II CSK 259/09, LEX nr 551105) wielokrotnie wskazywano, że zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt. 1 k.c., ale jedynie, co do wiarygodności w zawezwaniu tym precyzyjnie określonej zarówno co do przedmiotu, jak i jej wysokości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 czerwca 2014 r. sygn. V CSK 586/13 (lex nr 1493992), w zawezwaniu do próby ugodowej, zgodnie z art. 185 § 1 k.p.c., należy wprawdzie zwięźle oznaczyć sprawę, to jednak wymóg ten należy przede wszystkim wiązać z obowiązkiem przedstawienia argumentacji uzasadniającej żądanie oraz przytaczania dowodów na jego poparcie. Natomiast nie budzi wątpliwości, że przerwanie biegu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. przez wniesienie pozwu, następuje w granicach jego żądania. W zawezwaniu do próby ugodowej powodowie domagali się zapłaty wynagrodzenia za całą nieruchomość, na którą składały się wymienione we wniosku działki, w tym działka będąca przedmiotem niniejszego pozwu, w wysokości 3.776.795 zł, a zatem określili swoje żądanie co do wysokości. Dochodzone w tym procesie wynagrodzenie dotyczy już tylko działki nr(...) i kwoty 1.157.545,33 zł, zatem mieści się ono w objętych wnioskiem ugodowym. Przedstawiona argumentacja uzasadniająca żądanie także była tożsama z tą, jaką powodowie prezentowali w niniejszym pozwie. Dlatego według Sądu Apelacyjnego ogólnikowość opisu roszczenia podana w zawezwaniu do próby ugodowej mogła mieć znaczenie jedynie dla biegu terminu płatności, bowiem sprecyzowanie roszczenia nastąpiło dopiero w niniejszym pozwie, czego konsekwencją może być data początkowa naliczania ustawowych odsetek. Powodowie nie mogli się domagać ustawowych odsetek za okres przed datą doręczenia pozwu, tj. 10 grudnia 2012 r. bowiem obowiązany do świadczenia musi mieć świadomość nie tylko zasady swojego świadczenia, ale przede wszystkim jego konkretnej wysokości i podstawy jego wyliczenia. Z tych względów nieuzasadnione było zasądzenie odsetek za opóźnienie w zapłacie żądanej kwoty wynagrodzenia od daty doręczenia „wezwania do zapłaty w sprawie I Co 1473/11” w oparciu o art. 455 k.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego o opóźnieniu pozwanego można mówić dopiero od dnia doręczenia pozwu w niniejszej sprawie, co winno znaleźć odzwierciedlenie w treści rozstrzygnięcia.

Trafne natomiast jest stanowisko Sądu Okręgowego, że złożenie wniosku o przeprowadzenie posiedzenia pojednawczego w tym konkretnym przypadku, było dochodzeniem roszczenia, skoro w ten sposób mógł być osiągnięty

cel, jakiemu służy dochodzenie roszczenia poprzez wniesienie pozwu w niniejszej sprawie. Strony mogły bowiem dojść do porozumienia, a zawarta ugoda objęłaby także przedmiotową w sprawie nieruchomości. Jednakże skutek w postaci przerwy biegu przedawnienia następuje niezależnie od tego, czy ugoda została zawarta, a więc także wtedy, gdy postępowanie zakończyło się stwierdzeniem sądu, że do ugody nie doszło. Zgodnie z art. 124 § 2 k.c., w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Przepis ten nie zawiera warunku zakończenia postępowania w sposób pozytywny dla wnioskodawcy lub powoda, stanowi zaś jedynie, że przedawnienie biegnie na nowo po zakończeniu postępowania. Sposób zakończenia postępowania ma znaczenie dla określenia długości terminu przedawnienia. Roszczenie stwierdzone prawomocnym wyrokiem albo ugodą przedawnia się z upływem lat dziesięciu od dnia zakończenia postępowania (art. 125 k.c.), w przeciwnym zaś razie przedawnienie biegnie od tego dnia na nowo, a długość jego terminu zależy od rodzaju roszczenia. Jeżeli zatem nie doszło do upadku przedawnienia (np. wskutek cofnięcia pozwu czy wniosku, ich zwrotu z uwagi na braki formalne), biegnie ono na nowo po zakończeniu postępowania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2009 r., I CSK 99/09, OSNC-ZD 2010, Nr 2, poz. 66; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2014 r. V CSK 274/13, LEX nr 1460982). Postępowanie w sprawie I Co 1473/11 zakończyło się w dniu 23 stycznia 2012 r. i od tej daty bieg terminu przedawnienia rozpoczął się od początku. Równocześnie, jak wyżej wskazano, od daty wszczęcia postępowania do jego zakończenia, termin przedawnienia nie biegnie. Wszczęcie postępowania następuje natomiast z chwilą wniesienia wniosku do Sądu, nie zaś z chwilą jego doręczenia przeciwnikowi. Tym samym powodowie mogli dochodzić roszczeń za okres 10-letni liczony wstecz od daty wniesienia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, tj. od 25 listopada 2001 roku. Przerwa biegu przedawnienia dotyczy roszczenia o wynagrodzenie także i za ten okres. Trafnie zatem apelacja pozwanego podnosi, że Sąd Okręgowy uwzględnił roszczenie powodów w części objętej przedawnieniem, jakkolwiek do dnia 25 listopada 2001 r. nie zaś do dnia 2 grudnia 2001 r.

Jak wyżej wskazano, chybione jest stanowisko pozwanego Powiatu (...), że okres przedawnienia w stosunku do roszczenia powodów wynosi trzy lata, albowiem roszczenie to należy zakwalifikować do roszczeń okresowych. Świadczenie okresowe to świadczenie pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, powtarzające się w określonych odstępach czasu, nie stanowiące jednak z góry ustalonej całości. Każde z tych świadczeń jest samodzielne w tym sensie, że ma własny termin wymagalności i odpowiednio do tego wyznaczony początek biegu przedawnienia. Świadczeniem okresowym jest np. obowiązek uiszczania czynszu z tytułu najmu, dzierżawy, jak również odsetki, i to zarówno umowne, jak i ustawowe związane z opóźnieniem płatności. Jednakże roszczenia właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy nie są roszczeniami o świadczenie okresowe i przedawniają się z upływem 10-letniego terminu (uchwały SN z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 102, oraz z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CZP 20/74, OSNC 1974, nr 12, poz. 208). Tak więc nieprzedawnione roszczenie powodów to roszczenie obejmujące okres od 25 listopada 2001 roku do 31 grudnia 2010 roku, gdyż do tej daty domagali się oni wynagrodzenia.

Odnosząc się następnie do zarzutu naruszenia przepisu art. 224 § 2 k.c., jako że od dnia 1 stycznia 1999 roku pozwany Powiat (...) legitymował się tytułem własności do nieruchomości objętej sporem w sprawie niniejszej, wydanym w trybie administracyjnym, a nadto nie wytoczono nigdy przeciwko niemu powództwa o jakim w tym przepisie mowa, należy wskazać, że z powołanej w apelacji decyzji Wojewody (...) z dnia 2 lutego 2001 roku znak (...), (karta 308), przedmiotem nieodpłatnego nabycia z mocy prawa przez Powiat (...) pozostawało wyłącznie mienie ruchome Skarbu Państwa, znajdujące się we władaniu Starostwa Powiatowego w K., o wartości 264,9 tys. zł, natomiast brak jest decyzji administracyjnej dotyczącej nabycia prawa własności nieruchomości. Jak wynika z materiału dowodowego sprawy, do uwłaszczenia nigdy nie doszło albowiem postanowieniem z dnia 22 maja 2000 roku, znak (...) (karta 307) Wojewoda (...) zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiocie uwłaszczenia Powiatu (...) na podstawie art. 64 ustawy z dnia 13 października 1998 roku - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm) mieniem Skarbu Państwa oznaczonym w ewidencji gruntów miasta K. obręb (...) jako działka Nr (...) o powierzchni 0,2376 ha. Z treści uzasadnienia powołanego postanowienia wynika, iż Starosta (...) wystąpił o uwłaszczenie Powiatu (...) wymienionym mieniem, jednakże z uwagi na wpisane w dziale III księgi wieczystej



hip. (...)ostrzeżenie, iż w Sądzie Wojewódzkim w K. toczy się postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z powództwa J. T. - Sygn. akt I C 1320/96, koniecznym było zawieszenie postępowania w przedmiocie uwłaszczenia. Zarówno zamieszczone w księdze wieczystej hip. Nr (...) ostrzeżenie oraz treść przedmiotowego postanowienia Wojewody (...) z dnia 22 maja 2000 roku, podważają twierdzenie pozwanego Powiatu o pozostawaniu w dobrej wierze od dnia przejęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, co nastąpiło protokołem zdawczo-odbiorczym przekazania spornej nieruchomości z dnia 22 marca 2000 roku (karta 298), z którego wynika jasno, iż Powiat (...) objął sporną nieruchomość w posiadanie i władał nią jak właściciel, zamierzając się uwłaszczyć na tej nieruchomości, co w jej stanie prawnym nie było możliwe.

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 przysługuje mu prawo własności konkretnej rzeczy. Dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy. Tak więc samoistny posiadacz w dobrej wierze może stać się posiadaczem w złej wierze już z chwilą, gdy narastające u niego wątpliwości osiągną w konkretnych okolicznościach taki poziom, że żaden rozsądny człowiek nie będzie mógł nadal trwać w usprawiedliwionym okolicznościami błędzie. (tak: J.Gudowski Kodeks Cywilny Komentarz tom II, wyd. WK 2016).

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, pozwany Powiat (...) objął przedmiotową nieruchomość jedynie w posiadanie, zdając sobie sprawę z tego, że nie jest jej właścicielem. W chwili przejęcia tej nieruchomości, widniał już w księdze wieczystej, dotyczącej działki Nr (...) o powierzchni 0,2376 ha, wpis ostrzeżenia o toczącym się w Sądzie Wojewódzkim w K. postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z powództwa J. T., zamieszczony w dniu 12 września 1997 roku. Informację taką pozwany posiadał także w treści wspomnianego postanowienia Wojewody (...) z dnia 22 maja 2000 roku. Dodatkowo, w dniu 16 stycznia 1997 r. Skarbowi Państwa – reprezentowanemu przez Kierownika Urzędu Rejonowego doręczono odpis pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej kw nr hip(...)z rzeczywistym stanem prawnym w sprawie I C 4143/05, zaś z dniem 1 stycznia 1999 r. w jego uprawnienia wstąpił z mocy prawa Starosta (...), co wynika z art. 14 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r., nr 133, p. 872 z zm.), zgodnie z którym urzędy rejonowe w miastach na prawach powiatu stają się starostwami powiatowymi powiatów mających siedziby swoich władz w tych miastach. Należy zwrócić uwagę, że na czele zarządu powiatu stoi starosta powiatowy, który jednocześnie reprezentuje Skarb Państwa. Zatem wiedza jaką uzyskał Starosta (...) jako reprezentant Skarbu Państwa nie może być całkowicie obojętna i oderwana od wiedzy Starosty jako organu samorządowego. Trafnie zatem Sąd Okręgowy przyjmuje, że nie tylko pozwany Skarb Państwa ale także pozwany Powiat (...) od wskazanych wyżej chwil, na zasadzie zawartej w art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c., pozostawali w złej wierze.

Należy podkreślić, że przepis art. 224 § 2 k.c. nie wiąże chwili dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy z chwilą doręczenia pozwu. Oznacza to, że każda wiarygodna informacja może być uważana za wystarczającą, np. dowiedzenie się przez posiadacza o wytoczeniu tego powództwa albo innego - o ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy lub o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powzięcie takiej wiadomości może spowodować, w zależności od okoliczności faktycznych, całkowitą utratę dobrej wiary, a wtedy od tej chwili posiadacz będzie uważany za będącego w złej wierze. Jest oczywiste, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie mogło być skierowane do pozwanego Powiatu – raz z tego powodu, że wytoczone zostało przed jego utworzeniem, a po drugie, to Skarb Państwa, a nie Powiat, figurował w księdze wieczystej jako właściciel. W tych okolicznościach, wiedza jaką pozwany Powiat powziął o toczącym się sporze sądowym, była wystarczająca dla wzbudzenia poważnych wątpliwości co do tego, że ani jemu ani Skarbowi Państwa nie przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Wejście wówczas w posiadanie nieruchomości bez uzyskania odpowiedniej decyzji, wyklucza możliwość uznania pozwanego Powiatu za samoistnego posiadacza w dobrej wierze i to od samego początku.

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządem tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej 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 uzyskalby 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 uiszczyć 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).

Odnosząc się zatem do apelacji pozwanych, którzy kwestionują wysokość zasądzonego na ich rzecz wynagrodzenia, należy wskazać, że Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska pozwanych, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być wyliczone w oparciu o powierzchnię netto obiektów pałacowych ozn. lit. (...) i (...) położonych na działce ewidencyjnej nr(...), a nie w oparciu o powierzchnię użytkową w budynkach skrzydła pałacowego. Skoro bowiem przyjmuje się, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, to należy wziąć pod uwagę to, w jaki sposób przedmiotowa nieruchomość była przez pozwany Powiat (...) użytkowana. Nie było w sprawie kwestionowane, że budynki znajdujące się na działce nr(...), w przedmiotowym okresie, wykorzystywane były na cele biurowe, z wyjątkiem poddasza, które nie było faktycznie wykorzystywane ale mogło być przeznaczone na cele gospodarczo-magazynowe. Siedziba pozwanego Starostwa Powiatowego zajmowała tylko część pomieszczeń, a w pozostałych pomieszczeniach rezydowały inne podmioty, którym pozwany je podnajmował. Jest oczywiste, że pomieszczenia te musiały mieć zagwarantowany dostęp poprzez klatki schodowe i ciągi komunikacyjne. Gdyby posiadanie pozwanego opierało się na prawie i musiałby zapłacić powodowi czynsz według stawek rynkowych, to liczony on byłby za zajmowaną powierzchnię użytkową, a nie powierzchnię netto. Jak wynika z opinii biegłego, na rynku nie funkcjonują obiekty tego typu, wynajmowane w całości. Gdyby zresztą nawet były, sposób ustalania wynagrodzenia za korzystanie z nich, musiałby być inny, niż według stawki czynszu najmu za powierzchnię biurową. Z opinii biegłego M. S. natomiast wynika, że przyjęta przez niego stawka uwzględnia dostęp do pomieszczeń poprzez ciągi komunikacyjne. Z drugiej strony powódowie nie podnosili, by przedmiotowa w sprawie nieruchomość miała być przeznaczona na inne cele. Należy przy tym zauważyć, że przeznaczenie nieruchomości może określać wyłącznie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i na jego podstawie określono przeciwieństwo przeznaczenie spornej nieruchomości. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy K. wprowadzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 28 czerwca 2009 r. działka o numerze ew. gruntów (...) w K. położona jest na terenie przeznaczonym pod funkcje usługowe o charakterze publicznym lokalnym. Wywody powodów zawarte w apelacji, które zmierzają do wykazania, że istnieją inne podstawy ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynków położonych na przedmiotowej działce, są wyłącznie hipotetyczne i nie pozostają w związku z przedmiotem sprawy. Brak więc usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacji w tym zakresie, gdyż wyliczona według przyjętej w opinii biegłego powierzchni użytkowej kwota jest w istocie wyznacznikiem wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Za uzasadniony należy natomiast uznać zarzut dotyczący błędnego przyjęcia, iż wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powodów winno być ustalone według stanu technicznego budynków z 30 kwietnia 1964 roku. Przede wszystkim należy zauważyć, że Sąd Okręgowy w ogóle nie wyjaśnił przyczyn, dla jakich tę datę uznał za miarodajną dla oceny stanu nieruchomości. W uzasadnieniu wskazał jedynie, że „biegły uwzględnił (...) stan nieruchomości z daty jej przejęcia przez poprzedników prawnych powodów, tj. na dzień 30 kwietnia 1964 r.”, co jest niezrozumiałe i najprawdopodobniej wynikające z omyłki. Jednakże z ustaleń Sądu Okręgowego wynika wprost, że poprzednik prawny powodów (W. J. M. T. (2)) utracił władztwo nad nieruchomością w roku 1945 i to wówczas Skarb Państwa

przejął jej posiadanie. Natomiast w dniu 30 kwietnia 1964 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w K. – Wydział (...) wydało stosowne zaświadczenie, które dołączono do wniosku z dnia 30 maja 1964 r. o dokonanie wpisu w wykazie hipotecznym nr (...) Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości. Przyjęcie zatem za podstawę ustalenia stanu nieruchomości daty dokonania zmiany właściciela w wykazie hipotecznym, nie jest niczym uzasadnione. Trafnie powodowie podnosili, że wynagrodzenie za korzystanie z ich nieruchomości winno być ustalone według stanu tej nieruchomości w spornym okresie. W tym zakresie należy podzielić 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 2010 r. zatem wynagrodzenie powinno być wyliczone według stanu, jaki przedmiotowa nieruchomość w tym okresie prezentowała. We wspomnianym wyżej wyroku SN, sygn. II CK 61/05, wskazano, że jeżeli w okresie objętym żądaniem wynagrodzenia, nakłady były już dokonane, to stanowiły one już własność strony powodowej jako części składowe nieruchomości, zaś pozwanemu przysługuje w takim wypadku roszczenie o zwrot wartości nakładów. Akceptując ten pogląd Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, 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 i tylko taki sposób obliczenia wysokości wynagrodzenia jest uzasadniony. (w yrok 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).

Na uwzględnienie zasługuje nadto zarzut błędnego pomniejszenia wynagrodzenia o tzw. „straty w wysokości 14% i 30% powierzchni nie wynajętej”. Jak wyżej wskazano, pozwany jako posiadacz nieruchomości w złej wierze ma obowiązek uiścić jej właścicielowi taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, a zatem gdyby ją wynajął czy wdzierżawił. Pozwany Powiat (...) był posiadaczem całej nieruchomości, powinien zatem zapłacić powodowi takie wynagrodzenie, które odpowiada zakresowi tego posiadania. 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. Pod rządem tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej 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 (por. E. Gniewek „Kodeks Cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz” wyd. Zakamycze 2001). W świetle powyższego, obniżenie należnego powodowi wynagrodzenia należy uznać za nieuzasadnione.

Reasumując, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność powodów, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) położonej w K. przy ul. (...), obręb (...), o powierzchni 0,2376 ha, za okres od 25 listopada 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. tj. 9 lat, 1 miesiąc i 6 dni – 109 miesięcy i 6 dni, przedstawia się następująco:

1. Parter 514,20 m<sup>2</sup>. Według opinii biegłego, stawka wynagrodzenia według stanu za lata 2000-2010 wynosiła po zastosowaniu współczynnika korekcyjnego – 19,94 zł za miesiąc (za 6 dni 3,98zł). Za ww. okres wynagrodzenie wynosi więc 1.119.643,70 zł (19,94x514,20x109+2.050,62).

2. Poddasze 546,83 m<sup>2</sup>. Według opinii biegłego, stawka wynagrodzenia według stanu za lata 2000-2010 wynosiła po zastosowaniu współczynnika korekcyjnego – 5,34 zł miesięcznie (za 6 dni 1,06 zł). Za ww. okres wynagrodzenie wynosi więc 318.871,87 zł (5,34x546,83x109 + 584,01).

3. budynek (...) 100,66 m<sup>2</sup>. wynagrodzenie według stawki 5,34 zł miesięcznie wynosi 58.697,66 zł (5,34x100,66x109+107,50).

4. parking – wynagrodzenie za parking Sąd Okręgowy wyliczył dla 115 m<sup>2</sup> i nie było to przez żadną ze stron kwestionowane; według opinii biegłego stawka wynagrodzenia wynosi 1,63 zł, zatem wynagrodzenie stanowi kwotę 20.469,53 zł (115x1,63x109+37,48).

Łączne wynagrodzenie wynosi więc **1.517.682,60 zł** (1.119.643,70 + 318.871,87 + 58.697,66 + 20.469,53). Od tego wynagrodzenia należy odliczyć obciążenia podatkowe, które za okres od 25 listopada 2001 r. do 31 grudnia 2010 r., wynoszą 16.052,37 zł według opinii biegłego (karta 497), za rok 2001, przy przyjęciu wariantu III podatek za grunt wyniósł 950,40 zł, a za budynki – odpowiednio: 6.684,60 zł, 7.108,79 zł i 1.308,58 zł; razem 16.052,37 zł, co daje 1.337,697 zł miesięcznie (44,58 zł dziennie). Podatek za 10 miesięcy i 25 dni 2001 r. wyniósł 14.491,47 zł i w takiej kwocie obciąża pozwany Powiat (...). Powodów obciąża zatem kwota 191.108,02 zł (205.599,49-14.491,47). Należne powodom wynagrodzenie stanowi zatem kwotę **1.326.574,60 zł** (1.517.682,60 - 191.108,02). Każdemu z powodów przysługuje więc kwota 442.191,53 zł. Zasądzone przez Sąd Okręgowy kwoty 344.559,83 zł należy wobec tego zwiększyć dla obu powodów o kwoty po **97.631,70 zł**.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Konsekwencją zmiany wysokości należnego powodom wynagrodzenia była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję. Ponieważ powodowie dochodzili łącznie kwoty 3.472.635,90 zł, zaś zasądzono ostatecznie kwotę 1.228.942,80 zł, ich wygrana stanowi 35%. W takim stosunku należało zatem zwiększyć uwzględnione przez Sąd pierwszej instancji kwoty w punkcie V i VI wyroku. Zmieniono także datę początkową odsetek za opóźnienie, zasądzając je od dnia doręczenia pozwu w niniejszej sprawie, tj. od 10 grudnia 2012 r., a to z przyczyn wyżej wskazanych.

W pozostałym zakresie oddalono obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu przyjmując, że powodowie w ramach apelacji wygrali sprawę w 27%-ach. Z poniesionych przez nich kosztów 40.934 zł (opłata 35.534 zł + wynagrodzenie pełnomocnika 5.400 zł) przysługuje im zwrot 11.052 zł, zaś pozwanemu – 73% z kwoty 5.400 zł – 3.942 zł oraz 15% uiszczonej od własnej apelacji opłaty – 1.066,52 zł. Na rzecz powodów zasądzono zatem różnicę, tj. kwotę (w przybliżeniu) 6.000 zł. Podstawą prawną rozliczenia kosztów stanowił przepis 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 i art. 105 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 i § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

SSA Barbara Górczanowska	SSA Anna Kowacz Braun	SSA Zbigniew Ducki
--------------------------	-----------------------	--------------------