

Sygn. akt I ACa 477/17

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 8 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. Ł., J. Ł. i A. B.

przeciwko Powiatowi (...)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 19 stycznia 2017 r. sygn. akt I C 2945/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Paweł Czepiel SSA Józef Wąsik SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I A Ca 477/17

## UZASADNIENIE

**Powódki W. Ł., J. Ł. i A. B.**, domagały się zasądzenia od pozwanego **Powiatu (...)**: na rzecz W. Ł. kwoty 52 080 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia faktycznej zapłaty; na rzecz J. Ł. kwoty 52 800 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia faktycznej zapłaty; na rzecz A. B. kwoty 208 320 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa i kosztami procesu tytułem wynagrodzenia za korzystanie be tytułu prawnego z nieruchomości zabudowanej budynkiem pałacowym, położonej w Z., gm. B., pow. (...), woj. (...), składającą się z działek nr (...), o łącznej powierzchni 14 hektarów 6 arów, dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Na uzasadnienie żądania powódki podniosły w szczególności, iż przedmiotowa nieruchomości została po II Wojnie Światowej przejęta przez Skarb Państwa od M. z W. na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. W dniu 14 marca 2001 roku Wojewoda (...) wydał decyzję, w której stwierdził, że Powiat B. nieodpłatnie, z mocy prawa, nabył prawo własności ww. nieruchomości z dniem 1 stycznia 1999 roku. Pozwany władał nieruchomością do 4 kwietnia 2014 roku, kiedy to nieruchomości została przekazana A. B.. W ocenie powódek, pozwany, co najmniej od dnia doręczenia pozwu o wydanie nieruchomości w sprawie I C 1549/05, na zasadzie art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c., był jej posiadaczem w złej wierze.

**Pozwany Powiat** (...)wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Nadto domagał się zawiadomienia Skarbu Państwa - Wojewody (...) o toczącym się sporze pomiędzy powódkami a pozwanym. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że wbrew twierdzeniom powódek w okresie od 30 października 2004r. do 30 października 2006r Powiat (...)nie był posiadaczem w złej wierze, lecz pełnoprawnym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Strona pozwana podniosła, iż wobec działania powódek, w toku zainicjowanego przez nie postępowania sądowego nastąpiła zmiana stanu prawnego nieruchomości. Pozwany wskazał, iż aby żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) w okresie od 30 października 2004r. do 30 października 2006r. powódki musiałyby udowodnić, że Powiat(...)wiedział we wskazanym okresie o braku tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości. W ocenie pozwanego jest to niemożliwe, gdyż Powiat posiadał tytuł własności wpisany w księdze wieczystej. Fakt wytoczenia w 2002r. powództwa o wydanie nieruchomości skierowany przeciwko Skarbowi Państwa, a od 2003r. także przeciwko Powiatowi (...) nie może uzasadniać roszczenia powódek dochodzonego w niniejszej sprawie. Wynika to z faktu, że w tym czasie powódki nie legitymowały się tytułem prawnym do nieruchomości, nie były jego właścicielkami, zatem nie mogły kwestionować tytułu prawnego Skarbu Państwa do nieruchomości w Z., a tym bardziej tytułu prawnego Powiatu (...) do tej nieruchomości, który pochodził od Skarbu Państwa.

Z ostrożności procesowej pozwany zakwestionował także wysokość żądanego wynagrodzenia. Nadto pozwany podkreślił, że Powiat Buski, a wcześniej Skarb Państwa poniósł nakłady na remonty i bieżące utrzymanie nieruchomości w Z., który wyniosły 202 000 zł.

W dniu 13.07.2015r doręczono Wojewodzie (...) odpis odpowiedzi na pozew pozwanego z dnia 6 lipca 2015r. zawierającej wniosek o przypozwanie Skarbu Państwa do udziału w sprawie. Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę (...) nie zgłosił swego udziału w niniejszej sprawie w charakterze interwenienta ubocznego.

W piśmie procesowym z dnia 7 kwietnia 2016 r. strona powodowa zmodyfikowała żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie ponad kwotę dochodzoną dotychczas pozwem na rzecz powódek W. Ł., J. Ł. i A. B. od pozwanego Powiatu (...) kwoty 1 002 310,85 zł, w tym 167 051,81 zł na rzecz W. Ł., 167 051,81 zł na rzecz J. Ł. oraz 668 207,23 zł na rzecz A. B.. Uzasadniając żądanie pełnomocnik powódek wskazał, iż kwota, której domagają się powódki ponad dochodzoną dotychczas pozwem stanowi roszczenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości za dalszy okres w stosunku do objętego pozwem tj. od dnia 1 listopada 2006 r. do dnia 4 kwietnia 2014 r. Dodał także, iż wskazana kwota była przedmiotem wniosku z dnia 1 kwietnia 2015 r. o zawiązanie do próby ugodowej, jednakże nie doszło do zawarcia ugody, bowiem pozwany nie uznał roszczenia.

Pozwany Powiat B. wnosil o oddalenie rozszerzonego powództwa oraz zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów postępowania związanych z rozszerzonym żądaniem pozwu.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. pełnomocnik powódek wnosil o zasądzenie od pozwanego Powiatu (...) rzecz W. Ł. i J. Ł. po 219 131,81 na dla każdej z nich a na rzecz powódki A. B. kwoty 876 527,23, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódek za okres rozpoczynający się od dnia 30 października 2004 r. do 4 kwietnia 2014r., to jest do daty wydania przedmiotowej nieruchomości.

Pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko. Podniósł, iż ewentualne wynagrodzenie należy się powódkom za okres od 14 listopada 2013 r. do 3 kwietnia 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Kielcach** wyrokiem z dnia 19 stycznia 2017r:

1/ zasądził od Powiatu (...) na rzecz W. Ł. kwotę 200 254,83 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 52 080,00 zł od dnia 30.10.2014r. i od kwoty 148 174,83 zł od dnia 07.04.2016r- do dnia zapłaty oraz kwotę 8 519,00 zł tytułem kosztów procesu;

2/ zasądził od Powiatu (...) na rzecz J. Ł. kwotę 200 254,83 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 52 080,00 zł od dnia 30.10.2014r. i od kwoty 148 174,83 zł od dnia 07.04.2016r - do dnia zapłaty oraz kwotę 8 519,00 zł tytułem kosztów procesu;

3/ zasądził od Powiatu (...) na rzecz A. B. kwotę 801 019,26 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 208 320,00 zł od dnia 30.10.2014r. i od kwoty 592 699,26 zł od dnia 07.04.2016r. - do dnia zapłaty oraz kwotę 19 133,00 zł tytułem kosztów procesu;

4/ oddalił żądanie pozwu w pozostałym zakresie;

5/ nakazał pobrać od Powiatu (...) na rzecz Skarbu Państwa –Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 52 994,36 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Jako podstawę faktyczną powództwa Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w miejscowości Z., gm. S., oznaczona w ewidencji gruntów nr (...) ( powstała w wyniku podziału działki o dotychczasowym nr (...), o łącznej powierzchni 14 hektarów 6 arów, w przeszłości wchodziła w skład „dawnych dóbr ziemskich - Z.”. Miały one założoną księgę hipoteczną „Rep. (...)” , w której w dziale II, ujawniona jako właścicielka M. z W.. Taki stan istniał do dnia 30 czerwca 1946 r., albowiem 1 lipca 1946 r. , na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 6 września 1944 r. - o przeprowadzeniu reformy rolnej, oraz uwzględniając wniosek z dnia 23 maja 1946 r. , jako właściciela , ujawniono Skarb Państwa. Wskazano również, że podstawą tego wpisu, jest „decyzja z dnia 19 czerwca 1946 r.” (odpis księgi hipotecznej nr 107 k. 39-52 akt sprawy SO Kielce, sygn. I C 1549/05)

W dniu 15 marca 1996 r. w Sądzie Rejonowym w B.urządzono (po „odłączeniu”) dla nieruchomości oznaczonej nr ew. - (...)(nr ew. (...) - o łącznej powierzchni 14 ha 6 a, księgę wieczystą KW nr (...), w której w dziale II ujawniono jako właściciela Skarb Państwa oraz wpisano „użytkowanie” na rzecz Domu Pomocy Społecznej w Z.. ( odpis księgi wieczystej nr (...) k. 33 akt sprawy SO Kielce, sygn. I C 1549/05)

Decyzją Wojewody (...) z dnia 14 marca 2001r. GN.V- (...) wydał decyzję, stwierdzono , że Powiat B. nieodpłatnie, z mocy prawa, nabył z dniem 1 stycznia 1999 r., prawo własności „mienia” Skarbu Państwa, a stanowiącego działki o nr ew.(...) , o powierzchni 14,06, położonego w Z.. Na podstawie tej decyzji jako właściciela w/w nieruchomości ujawniono Powiat (...).( decyzja Wojewody (...) z dnia 14.03.2001 r. znak GN- (...) k. 61-61 v)

M. z W.zmarła w dniu 4 czerwca 1979 r. Prawa do spadku po niej nabyli dwaj synowie M. Ł. oraz A. Ł. (1) , po 1/2 części każdy z nich (postanowienie SR (...))w K. sygn. I Ns 2453/97 - k.26 akt sprawy SO Kielce, sygn. I C 1549/05).

Spadek po zmarłym w dniu 16 maja 1981 r. M. Ł. , nabyły: żona W. Ł. oraz córki A. B. i J. Ł. — po 1/3 części każda (p postanowienie SR (...))w K.sygn. I Ns 1458/97 - k.27 akt sprawy SO Kielce, sygn. I C 1549/05).

Spadek po A. Ł. (2), zmarłym w dniu 23 kwietnia 1998 r. nabyły: żona H. Ł. w 3/6 częściach ; bratanice J. Ł. , A. B. - obie po 1/6 części ; bratowa W. Ł. w 1/6 części (postanowienie Sądu Rejonowego w S. - k.28 akt sprawy SO Kielce, sygn. I C 1549/05)

W dniu 26 sierpnia 1999 roku A. B. nabyła na podstawie umowy sprzedaży, udziały w spadku po A. Ł. (1) od H. A. Ł., W. Ł. i J. Ł. ( odpis aktu notarialnego - k.30- 32 akt sprawy SO Kielce, sygn. I C 1549/05). Powódki są zatem następcami prawnymi M. z W.. ( okoliczności bezsporne)

W 2002 roku powódki wystąpiły do Sądu Okręgowego w Kielcach z pozwem o wydanie nieruchomości przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu (...) i Ministrowi Pracy i Polityki Społecznej. (pозew – akta sprawy SO Kielce, sygn. I C 1549/05 k. 1-22)

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2006 roku Sąd Okręgowy w Kielcach w sprawie o sygn. I C 1549/05 oddalił powództwo (k.24).

Od powyższego wyroku powódki wywiodły apelację. W toku postępowania apelacyjnego ujawniono, że toczy się postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o wyłączenie nieruchomości będącej przedmiotem sporu spod działania dekretu PKWN o reformie rolnej, a w późniejszym czasie - o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej, na podstawie której sporną nieruchomość nabył pozwany Powiat (...). W związku z tym Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 kpc, postępowanie apelacyjne zawiesił.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 30 stycznia 2013 r. (Zn (...)) stwierdzono, iż nieruchomość stanowiąca część dawnego Zespołu (...) w Z., oznaczona na mapie przyjętej państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...) w B. w dniu 4 października 2012 r., nr.ewid.(...) jako działka nr (...) o pow. 7,6006 ha, położona obrębie (...) -Z., gmina S., nie podpadała pod działanie przepisów dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. 1945 r., Nr 3, poz. 13 ze zm.). (dowód: decyzja Wojewody (...) z dnia 30.01.2013 r. k. 189-203.

Decyzją Wójta Gminy S. z dnia 6 lutego 2013 r. (Znak: (...)) zatwierdzono projekt podziału nieruchomości położonej miejscowości Z., gm. S. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr ewid. (...) ark.(...), przedstawiony na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego A. G., zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w B., (...) Ośrodek (...) w dniu października 2012 r., nr.ewid. (...), w ten sposób, że w wyniku podziału powstaną następujące nowo powstałe działki: nr (...) ark.(...) o pow. 5,7004 ha i nr (...)ark.(...) o pow. 7,6006 ha. (dowód: decyzja Wójta Gminy S. znak (...))str. 645-646 akt sprawy SO Kielce, sygn. I C 1549/05)

Decyzją Ministra Skarbu Państwa z dnia 26 czerwca 2013 ( (...); (...) (...)) stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 14 marca 2001r., znak GN.V (...), w części dotyczącej przekazania na rzecz Powiatu (...) nieruchomości położonej w Z. gm. S. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) ark.(...), obręb (...) - Z. o pow. 7,6006 ha powstałej z podziału działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) (aktualnie nr (...)).

(dowód: decyzja Ministra Skarbu Państwa z dnia 26.06.2013 r. k. 204-208)

W dniu 14 listopada 2013 roku Sąd Apelacyjny w Krakowie w sprawie o sygn. I ACa 267/07 zmienił zaskarżony wyrok w części w ten sposób, że nakazał pozwanemu Powiatowi (...) aby opróżnił z rzeczy i osób jego prawa reprezentujących oraz wydał powodom A. B., W. Ł. i J. Ł. nieruchomość zabudowaną budynkiem pałacowym, składającą się z działki ewidencyjnej numer (...) o powierzchni 7.6006 ha położoną w Z. Obr. (...) -Z., jednostka ewidencyjna S., Powiat (...), Województwo (...), powstałej z podziału działki oznaczonej numer (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą numer (...)/ (aktualnie numer (...)). W pozostałej części dotyczącej Skarbu Państwa oraz co do Powiatu (...) w pozostałym zakresie oddalił apelację powodów. (k. 44)

Na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14.11.2013 r. (sygn. I ACa 267/07), ostatecznej decyzji Ministra Skarbu Państwa z dnia 26.06.2013 r.(...)oraz ostatecznej decyzji Wojewody (...) z dnia 30.01.2013 r., znak (...)dnia 4 kwietnia 2014 roku Powiat(...)reprezentowany przez Zarząd Powiatu w B. wydał A. B. i T. B. nieruchomość stanowiącą część dawnego Zespołu (...) w Z., zabudowaną budynkiem pałacu, oznaczoną numerem działki (...) o

powierzchni 7,6006 ha, położoną w obrębie Z., gmina S.. (protokół zdawczo- odbioreczy wydania nieruchomości k. 49-51)

Sporna nieruchomość położona jest w Z. w gminie wiejskiej S. w powiecie (...) w województwie (...) przy trasie S.- S.. Nieruchomość gruntowa położona w obr. (...) oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 7,6006 ha, dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zabudowana jest częścią dawnego zespołu pałacowo- parkowego. Dojazd do granic nieruchomości jest zróżnicowany. W centralnej części działki posadowiony jest trzykondygnacyjny budynek pałacowy w stylu klasycystycznym o powierzchni użytkowej 1 302, 00 m<sup>2</sup> i kubaturze 6 358,00 m<sup>3</sup> oraz budynek nieczynnej hydroforni o pow. zabudowy 12,00 m<sup>2</sup> (obecnie nieużytkowane). Budynki wymagają generalnego remontu i modernizacji. Obiekt jest otoczony niepielegnowanym parkiem o zróżnicowanym wieku drzew i kondycji zdrowotnej. W zachodniej części nieruchomości znajdują się stawy. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona, zlokalizowana w sąsiedztwie nowo powstałego obiektu pomocy społecznej, wydzielonych gruntów z zabudowaniami historycznymi, przebiegającej drogi asfaltowej, drogi utwardzonej dojazdowej, zabudowy wiejskiej, gruntów niezabudowanych.

Wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku o powierzchni użytkowej 1 302 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w obr. (...) Z., gm. S., działka nr (...) o pow. 7, 600 ha, w okresie od 30.10.2004 r. do 30.10.2006 r. w trakcie niniejszego procesu było przedmiotem opinii biegłego sądowego M. Ś.. Biegły ustalił wynagrodzenie za wskazany wyżej okres z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości na kwotę 269 983,00 zł, przyjmując średnią stawkę czynszu najmu – 8,64 zł /m<sup>2</sup> pu, ustaloną w oparciu o wartość rynkową nieruchomości w stanie wyceny i wyliczoną z rynku finansowego stopę kapitalizacji dla tego typu nieruchomości. Przedmiotem uzupełniającej opinii biegłego M. Ś. było określenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z budynku w dalszym okresie tj. od 1.11.2006 r. do 4.04.2014 r. Szacując stawkę czynszu w celu ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, biegły uwzględnił obliczoną uprzednio wartość jednostkową powierzchni użytkowej nieruchomości oraz wziął po uwagę tendencje zaistniałe na rynku kapitałowym i zróżnicowany poziom inflacji w latach 2006-2014 wpływające na wysokość wyliczonej stopy kapitalizacji. Ustalona średnia stawka czynszu w okresie 2006-2014 r. wyniosła 8,03 zł/ m<sup>2</sup> p.u. Biorąc pod uwagę powyższe, wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości o pow. 1 302,00 m<sup>2</sup> za okres 2006-2014 r. ustalono na poziomie 931 546,00 zł.

(dowód: wypis z rejestru gruntów k. 62, wyrys mapy ewidencyjnej k.63, książka obiektu budowlanego k.64-145, opinia biegłego M. Ś. k.236, uzupełniająca opinia biegłego M. Ś. k. 277 v-278, k.284-295).

Dokonując ustaleń w niniejszej sprawie Sąd oparł się na złożonych do akt sprawy dokumentach w postaci dokumentów publicznych: orzeczeń administracyjnych, orzeczeń sądowych oraz dokumentach prywatnych– wskazanych powyżej, których treść i autentyczność nie była kwestionowana przez strony procesu. Podstawą ustaleń Sądu była nadto opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. Ś., która ostatecznie nie była kwestionowana przez strony procesu, a z uwagi na jej jasny, szczegółowy charakter, poparty fachową wiedzą i długoletnim doświadczeniem zawodowym biegłego, stanowiła podstawę ustaleń Sądu. Biegły dokonał ustaleń, opartych na zgromadzonym materiale dowodowym, szczegółowo wyjaśniając metodologię przeprowadzonych wyliczeń.

Jako podstawę roszczenia Sąd wskazał art. 224 w zw. z art. 230 k.c. podnosząc, że pozwany co najmniej od daty doręczenia mu pozwu o wydanie przedmiotowej nieruchomości w sprawie wytoczonej przed tut. Sądem o sygn. IC 1549/05 był posiadaczem w złej wierze.

Sąd zważył, że pozwany obejmując we władanie przedmiotową nieruchomość obejmował ją w dobrej wierze. Jednak z faktu, że prawo własności pozwanego do przedmiotowej nieruchomości zostało ujawnione w księdze wieczystej nie wynika, że powyższy stan „dobrej wiary” nie ma charakteru niewzruszalnego. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 27 listopada 2014r. w sprawie IV CSK 135/14 „Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza wiadomości, które –racjonalnie oceniane – powinno skłonić do wniosku, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Wiedza ta podlega ocenie

na tle całokształtu okoliczności sprawy. Nadto w tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, że „domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemaniem wrzuszalnym, wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu w którym kwestia ta stanowi podstawę rozstrzygnięcia. Sam wpis w księdze wieczystej nie ma zatem dla oceny dobrej wiary posiadacza przesądzającego znaczenia.”

Okolicznością niebudzącą wątpliwości, zdaniem Sądu jest, że w toku postępowania, które toczyło się przed tut. Sądem od 13 maja 2002r. pod sygn. IC 1549/05 o wydanie przedmiotowych nieruchomości, powódki wskazywały na wadliwość podstawy prawnej nabycia ich przez Skarb Państwa w drodze „reformy rolnej”, a co za tym idzie na następczą wadliwość decyzji o ich „komunalizacji” Niespornym również jest, że w wyniku wszczętego postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania decyzji o wyłączenie nieruchomości będącej przedmiotem sporu spod decyzji działania dekretu PKWN o reformie rolnej, Wojewoda (...) decyzją z dnia 30 stycznia 2013r-znak (...), że nieruchomość stanowiąca część dawnego Zespołu (...) w Z., oznaczona na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...) w B. w dniu 4 października 2012 r., nr.ewid. (...), jako działka nr (...) o pow. 7,6006 ha, położona w obrębie (...) -Z., gmina S., nie podpadała pod działanie przepisów dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Decyzja Ministra Skarbu Państwa z dnia 26 czerwca 2013r. (...) stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 14 marca 2001 (...) w części dotyczącej przekazania na rzecz Powiatu (...) nieruchomości położonej w Z. gm. S. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) ark. (...) obręb (...) o pow. 76006 ha powstałej z podziału działki (...) dla której Sąd rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) (aktualnie ...) Wskazane powyżej decyzje administracyjne są ostateczne. W ocenie Sądu mają one charakter decyzji deklaracyjnych z których wynika, że ujawnienie Skarbu Państwa jako właściciela przedmiotowej nieruchomości w oparciu o dekret dnia 6 września 1944r. o reformie rolnej pozbawione było podstawy prawnej oraz, że takiej podstawy prawnej pozbawiona była również decyzja Wojewody (...) z dnia 14 marca 2001r. o przekazaniu pozwanemu nieruchomości.

Powyższe rozważania zdaniem Sądu prowadzą do wniosku, że skoro Skarb Państwa w dacie wydania decyzji komunalizacyjnej w dnia 14 marca 2001r nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości to nie mógł przekazać jej własności pozwanemu a jedynie jej posiadanie. Pozwany obejmując we władanie przedmiotową nieruchomość pozostawał w dobrej wierze. Jak jednak wynika z treści art. 224 § 2 k.c samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzecz, jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Wyliczenie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z budynku o powierzchni użytkowej 1 302 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na działce nr (...) w obr. (...) Z., gm. S. za okres od 30.10.2004r do 04.04.2014r. tj. daty wydania przedmiotowej nieruchomości powódce A. B., było przedmiotem opinii biegłego M. Ś.. Wynagrodzenie to opiewające na kwotę 269 983 zł za okres od 30.10.2004r do 30.10.2006r, oraz na kwotę 931 546 zł za okres od 1.11.2006r. do 04.04.2014r. nie była kwestionowana przez pełnomocnika powódek i ostatecznie na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017r. nie była kwestionowana również przez pełnomocnika pozwanego. Pełnomocnik pozwanego nie poparł również wcześniej zgłoszonego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii sprawdzającej innego biegłego, celem ustalenia wysokości należnego powódkom wynagrodzenia. Mając zatem na uwadze wyżej wskazane wynagrodzenie Sąd zasądził je stosownie do posiadanych przez powódki udziałów w przedmiotowej nieruchomości. W pozostałej części Sąd oddalił żądanie powódek jako niezasadne. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c w związku z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz .U. z 2014r. poz. 1025 z późn. zam.).

**Apelację od tego wyroku** - w całości - wniósł pozwany, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 224 § 2 k.c. przez przyjęcie, że Powiat (...) był, w całym okresie objętym żądaniem pozwu, posiadaczem nieruchomości w złej wierze, podczas gdy właściwa wykładnia tego przepisu powinna prowadzić do wniosku, że do dnia wydania wyroku

przez Sąd Apelacyjny w Krakowie tj. 14 listopada 2013 r. nakazującego wydanie powódkom nieruchomości - Powiat (...) był pełnoprawnym właścicielem przedmiotowej nieruchomości oraz jej posiadaczem w dobrej wierze;

2/ naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie w sprawie art. 222 k.c. wskazującego kto może wystąpić z roszczeniem windykacyjnym, w sytuacji, gdy roszczenie windykacyjne powódek zostało przez Sąd Okręgowy w Kielcach w wyroku z dnia 21 listopada 2006 r. oddalone z uwagi na brak po ich stronie legitymacji procesowej do jego wytoczenia, czyli niedysponowanie tytułem własności;

3/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez niedokonanie w uzasadnieniu skarżonego wyroku oceny prawnej dokumentów urzędowych w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z 21.XI.2006 r. sygn. akt I C 1549/05 i jego uzasadnienia oraz uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 14.XI.2013 r. sygn. I ACa 267/07. To naruszenie prawa spowodowało, że Sąd Okręgowy uznał iż powódki spełniły przesłanki z art. 224 § 2 k.c. i Powiat(...)ma zapłacić za ich rzecz tak poważną kwotę za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów procesu ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania.

Powódki wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo w usprawiedliwionych przypadkach (art. 381 k.p.c.).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Te jednak powinny być podniesione w apelacji wniesionej w ustawowym terminie.

W sprawie niniejszej ma to znaczenie o tyle, że w apelacji podniesiono dwa zarzuty procesowe tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. oraz 328 § 2 k.p.c. w zakresie oceny dokumentów w postaci wyroków sądów obu instancji zapadłych w sprawie o wydanie przedmiotowej nieruchomości (sygn. akt IC 1549/05 i I ACa 267/07). Pozostałe zatem ustalenia, jak kwestia wysokości należnego czy data doręczenia odpisu pozwu w sprawie o wydanie nie są kwestionowane.

Zaskarżony wyrok jest zgodny zarówno z art. 222 k.c. jak i 224 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Kwestia braku tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości (ograniczonej do pałacu z parkiem) została przesądzona na drodze administracyjnej a obowiązek jej wydania został potwierdzony wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 14 listopada 2013r, sygn. akt I A Ca 267/07.

Pozwana na poparcie argumentu o naruszeniu art. 224 § 2 k.c. twierdzi, że do wydania drugiego z tych wyroków, pozwany był właścicielem nieruchomości, a nie jej posiadaczem w złej wierze. Wprawdzie wyrokiem z dnia 21 listopada 2006 roku (sygn. akt I C 1549/05) Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo, ale w toku postępowania apelacyjnego decyzją Wojewody (...) z dnia 30 stycznia 2013 roku, znak (...), stwierdzono, że nieruchomość stanowiąca część

dawnego Zespołu (...) w Z., nie podpadała pod działanie przepisów dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1945 roku, Nr 3, poz. 13 z późn. zm). Następnie decyzją Wójta Gminy S. z dnia 6 lutego 2013 roku, znak(...), zatwierdzono projekt podziału nieruchomości położonej w miejscowości Z., gm. S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr ewid.(...) ark. (...), przedstawiony na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego A. G., zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w B., (...) Ośrodek (...) w dniu 4 października 2012 roku, nr ewid. (...). W wyniku podziału powstały następujące działki: (...)ark. (...) o pow. 5,7004 ha i (...)ark. (...) o pow. 7,6006 ha. Decyzją Ministra Skarbu Państwa z dnia 26 czerwca 2012 roku, znak (...); (...), stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 14 marca 2001 roku, znak GN.V- (...), w części dotyczącej przekazania na rzecz Powiatu (...) nieruchomości położonej w Z., gm. S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) ark.(...), obręb (...) - Z., o pow. 7,6006 ha powstałej z podziału działki nr (...).

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2013 roku Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny, w sprawie do sygn. akt I ACa 267/07, zmienił zaskarżone orzeczenie Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 21 listopada 2006 roku (sygn. akt I C 1549/05) w ten sposób, że nakazał pozwanemu Powiatowi (...), aby ten opróżnił z rzeczy i osób jego prawa reprezentujących oraz wydał powódkom nieruchomość zabudowaną budynkiem pałacowym, składającą się z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 7,6006 ha, położonej w Z., obr. (...) Z., j.ewid. S., Powiat (...), Woj. (...), powstałej z podziału działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) (obecnie (...)).

Apelujący nie uwzględnia, że w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 listopada 2013 roku stwierdzono, że uzasadnieniem oddalenia pozwu w I instancji był fakt związania Sądu Okręgowego w Kielcach decyzją komunalizacyjną wydaną na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu o PKWN, i fakt że na dzień wyrokowania w I instancji w księdze wieczystej dla nieruchomości był jako właściciel ujawniony Powiat (...), a przedmiotowa decyzja była podstawą tego wpisu. Jednak dalej Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził, że „skoro zatem na mocy ostatecznych decyzji Ministra Skarbu Państwa z dnia 26 czerwca 2013 r. oraz Wojewody (...) z dnia 30 stycznia 2013 r. dotyczących spornej nieruchomości (...) obalone zostało domniemanie własności ujawnionej w księdze wieczystej" oraz „uzasadnione jest przyjęcie, że powódki są właścicielami tak oznaczonej nieruchomości, zaś władającemu nią Powiatowi (...) nie przysługuje żadne, skuteczne wobec powódek prawo do władania rzeczą."

Nie można zatem zgodzić się z pozwanym, że do czasu stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 14 marca 2001 roku, znak (...), pozwanemu przysługiwało prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Należy zwrócić uwagę na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2012 roku, sygn. akt II CSK 128/12, LEX 1294217, w którym wskazano, że „w razie stwierdzenia braku przesłanek do zastosowania art. 2 ust. 1 lit. e dekretu, organ administracyjny orzeka o wyłączeniu spod działania tego przepisu danej nieruchomości i decyzja wywołuje wobec Skarbu Państwa skutki rzeczowe, potwierdzając, że nie doszło do nabycia prawa własności ex lege" oraz „decyzja administracyjna, o której stanowi § 5 rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r., wywiera skutek prawnorzeczowy i stanowi wyłączną podstawę uzyskania przez byłych właścicieli lub ich spadkobierców wiadomości, że Skarb Państwa nie nabył z mocy prawa własności nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu. Uzyskanie takiej decyzji jest też niezbędne dla skutecznego dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, jest ona bowiem wiążąca dla sądu w sprawie o odszkodowanie".

Zatem wydanie decyzji stwierdzającej niepodpadanie nieruchomości pod przepisy ww. dekretu przesądza, że Skarb Państwa nie nabył z mocy prawa własności nieruchomości, a zatem - w okresie w jakim z nieruchomości tej jako rzekomy właściciel korzystał - robił to bez podstawy prawnej, tj. bezumownie.

W konsekwencji również decyzja Wojewody (...) z dnia 14 marca 2001 roku, znak (...)nie mogła stanowić skutecznej podstawy powstania lub istnienia prawa własności pozwanego i wobec stwierdzenia jej nieważności. Nadawała jedynie pozwanemu status samoistnego posiadacza w dobrej wierze.

Również wpis pozwanej figurujący w księdze wieczystej, choćby istniejący także w chwili obecnej nie jest wystarczający dla obrony pozwanego, gdyż art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece ustanawia jedynie domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a



domniemanie to może zostać obalone, bowiem wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaracyjny, nie tworzy stanu prawnego.

Osobnym problemem jest kwestia za jaki okres powódkom należy się wynagrodzenie za korzystanie z ich nieruchomości bez tytułu prawnego. W tym zakresie rozstrzyga treść art. 224 § 2 k.c. zgodnie z którym od chwili w którym samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy jest on zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Przepis ten ma zastosowanie w niniejszej sprawie.

W orzecznictwie sądowym przyjmowano, że w sytuacjach, gdy właściciel nie wytaczał powództwa o wydanie, albo gdy posiadacz dowiadywał się o braku swojego prawa wcześniej niż o wytoczeniu powództwa o wydanie jest możliwym przyjęcie wcześniejszej daty utraty dobrej wiary. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego „artykuł 224 § 2 k.c. nie wiąże chwili dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy z faktem doręczenia pozwu. Oznacza to, że każda wiarygodna informacja może być uważana za wystarczającą” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2015 roku, sygn. akt II CSK 359/14).

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2012 roku, sygn. akt I CSK 160/12 na który powołuje się apelacja, dotyczy właśnie stanu faktycznego, w którym powództwo windykacyjne w ogóle nie było wytaczane przez prawowitego właściciela nieruchomości. Przyjęcie, że doręczenie jednostce samorządu terytorialnego określonej decyzji (w stanie faktycznym sprawy rozstrzyganej przez Sąd Najwyższy była to decyzja stwierdzająca nieważność decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości) skutkuje przypisaniem tej jednostce złej wiary, a co za tym idzie odpowiedzialności, o której mowa w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Sąd Najwyższy uważa, że brak jest ograniczeń dowodowych w zakresie wykazania momentu uzasadniającego taką odpowiedzialność i nawet w braku powództwa o wydanie rzeczy może dojść do utraty dobrej wiary przez posiadacza rzeczy. Pozwany powinien zatem liczyć się z wszelkimi skutkami wynikającymi z art. 224 § 2 k.c. już od chwili wytoczenia przez powódki powództwa o wydanie rzeczy, które ostatecznie, m. in. z uwagi na treść decyzji Ministra Skarbu Państwa z dnia 26 czerwca 2013 roku, okazało się uzasadnione. Fakt wytoczenia powództwa o wydanie powinien stanowić podstawę do rozważenia czy tytuł prawny do rzeczy, na pewno jest skuteczny. Wszak od wielu już lat w podobnych stanach faktycznych dotyczących pałaców z parkami zapadają analogiczne decyzje. Ryzyko niespełnienia żądania powoda w sprawie o wyda nie nieruchomości obciąża pozwanego, co wynika w sposób nie budzący wątpliwości z treści art. 224 § 2 k.c.

Chybiony jest zatem zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jak art. 328 § 1 k.p.c. Materiał dowodowy sprawy – w tym treść i znaczenie wyroków w sprawie o wydanie nieruchomości - został oceniony przez Sąd I Instancji w sposób prawidłowy, a uzasadnienie jest jasne i pozwala zweryfikować tok rozumowania Sądu.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd orzekł o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 i art. 99 k.p.c. obciążając nimi w całości stronę przegrywającą sprawę. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) ze zm. od 1.01.2017r.

SSA Paweł Czepiel SSA Józef Wąsik SSA Grzegorz Krężolek