

*Sygn. akt VI ACa 386/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 19 lutego 2018 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz*

*Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek*

*Sędzia SO del. – Tomasz Pałdyna (spr.)*

*Protokolant: – stażysta Martyna Arcon*

*po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2018 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa A. K.*

*przeciwko (...) Towarzystwu (...) w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji obu stron*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 22 kwietnia 2015 r.*

*sygn. akt III C 907/12*

**I. oddała obie apelacje;**

**II. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VI ACa 386/16*

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 lutego 2018 roku

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania A. K. wносиła o zasądzenie od (...) Towarzystwa (...) 384.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie – w okresie od 15 października 2008 do 27 lutego 2012 roku – z należącej do niej nieruchomości, położonej przy ul. (...) w W., o pow. 2.610 m<sup>(2)</sup>, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...).

Pozwany domagał się oddalenia powództwa.

**Zaskarżonym wyrokiem sąd okręgowy – umarzając postępowanie w zakresie, w jakim powódka cofnęła powództwo – zasądził od pozwanego na rzecz powódki 32.365,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, nieuiszczone koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa i zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami.**

Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że pozwany włada posesją powódki oraz sąsiednią działką oznaczoną numerem (...) od 1991 roku, a teren został mu udostępniony przez (...) W.. Na początku lat 90-tych pozwany miał tam poczynić nakłady, budując, m. in. kryte korty tenisowe. Prowadził tam klub sportowy, realizując swoje cele statutowe. Z obu działek korzystał na podstawie umowy dzierżawy zawartej z gminą w 2004 roku. W stosunku do nieruchomości powódki umowa obowiązywała do 25 lipca 2007 roku.

Dnia 13 maja 2008 roku pozwany zawarł z gminą umowę dzierżawy działki Nr (...). W § 3 tej umowy zawarto zapis, że od 26 lipca 2007 roku do 14 maja 2008 roku (...) W. naliczyło na rzecz pozwanego czynsz dzierżawny w wysokości 20.592,38 zł za użytkowanie działki Nr (...). Kolejną umowę dzierżawy sąsiedniej działki pozwany i gmina zawarli 17 czerwca 2011 roku. Umowa obowiązywała od 1 lipca 2011 do 30 czerwca 2014 roku i – ja się odnotowuje – nie dotyczyła posesji powódki. Z dalszych ustaleń wynika, że gmina naliczała opłaty za bezumowne korzystanie z tego gruntu.

Sąd okręgowy ustalił także, że 22 lutego 2008 roku „Starosta Starostwa Powiatowego” w P. wydał decyzję orzekającą o zwrocie na rzecz powódki działki Nr (...) o powierzchni 2.610 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...). Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją wojewody z 25 lipca 2008 roku. To ostatnie orzeczenie zostało zaskarżone przez Prezydenta (...) W. i przez pozwanego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z 22 grudnia 2009 roku oddalił obie skargi. Natomiast wyrokiem z 17 lutego 2011 roku Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargi kasacyjne od tego wyroku.

Pismem z 15 kwietnia 2008 roku powódka – jak ustala się dalej – wezwała pozwanego do wydania nieruchomości i do zaprzestania bezumownego z niej korzystania. Natomiast po wyroku NSA pozwany miał zwracać się do (...) W. o przejęcie działki i przekazanie jej powódce, natomiast gmina utrzymywała, że to pozwany powinien zwrócić nieruchomość. Kolejne wezwanie do wydania nieruchomości zawarto w piśmie z 20 stycznia 2012 roku. W piśmie tym powódka wezwała pozwanego do wydania nieruchomości do 31 stycznia 2012 roku, do zaprzestania bezumownego korzystania z nieruchomości oraz do zapłaty 8.000 zł miesięcznie tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości od 25 lipca 2008 roku do dnia wydania nieruchomości. Pozwany – jak się ustala – był gotów przekazać nieruchomość w terminie wyznaczonym przez powódkę, jednak z przyczyn leżących po stronie powodowej ostatecznie wydał powódce nieruchomość 27 lutego 2012 roku.

W uzasadnieniu wyroku sąd okręgowy referuje przebieg spotkania, które miało miejsce 9 maja 2011 roku. W spotkaniu tym uczestniczyli przedstawiciele pozwanego oraz D. O. i M. A., podające się za pełnomocników właścicieli, którzy starali się o odzyskanie kilku sąsiednich nieruchomości, w tym działki Nr (...). Na spotkaniu tym poczyniono ustalenia dotyczące zasad dalszego korzystania przez pozwanego z zajmowanej części nieruchomości: pozwany uzyskał od D. O. i M. A. zezwolenie na korzystanie z nieruchomości do odwołania, za symboliczną opłatą 1 zł za m<sup>2</sup>. D. O. – jak się zaznacza – nie była upoważniona do reprezentowania powódki w tych rozmowach; posiadała jedynie dalsze upoważnienie udzielone przez pełnomocnika powódki B. O., który był upoważniony do reprezentowania powódki przed organami administracyjnymi w związku ze staraniami o odzyskanie przedmiotowej nieruchomości. Przedstawiciele pozwanego w czasie spotkania nie sprawdzili pełnomocnictwa D. O..

Sąd pierwszej instancji ustalił jeszcze, że 1 marca 2012 roku powódka zawarła z A. C. umowę dzierżawy działki (...) w zamian za czynsz w kwocie 4.000 zł miesięcznie, na czas oznaczony – od 1 marca do 30 września 2012 roku. Umowa została rozwiązana wcześniej ze względu na zbyt wygórowane opłaty. Po tej umowie powódka nie zawierała dalszych umów „wynajmu” gruntu ze względu na trwający spór sądowy, jaki wytoczył jej były pełnomocnik B. O., który domagał się – w wykonaniu umowy przedwstępnej – sprzedaży nieruchomości. Wobec oczywistej niepewności co do wyniku procesu – jak się przyjmuje – powódka nie zdecydowała się na wynajęcie działki w obawie o ewentualne roszczenia odszkodowawcze najemcy w razie wcześniejszego niż umówiony zakończenia umowy, a także nie chcąc ponosić kosztów na ewentualne przystosowanie działki do przedmiotu wynajmu (wykonanie nawierzchni, ogrodzenie itp.), które to naniesienia w razie zmiany właściciela działki trzeba by usunąć, ponosząc kolejne koszty.

Powołując się na wyniki badań biegłego sąd okręgowy ustalił kwoty wynagrodzenia za poszczególne okresy, w zależności od tego, w jaki sposób grunt byłby wykorzystywany. Sąd brał pod uwagę przeznaczenie spornego gruntu pod parking, pod zielen i pod rekreację oraz dwa przedziały czasowe: od 15 października 2008 do 21 września 2009 roku oraz od 31 stycznia do 11 lutego 2011 roku. Z dalszych wywodów wynika, że ten drugi okres to w istocie czas między 17 lutego 2011 a końcem stycznia 2012 roku. W tych okresach wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu przeznaczonego pod parking wynosiłoby – odpowiednio – 72.243,67 zł i 73.400,91 zł – razem 145.644,58 zł, pod zielen – odpowiednio 22.009,71 zł i 22.362,28 zł – razem 44.372 zł, a pod rekreację – 16.054,15 zł i 16.311,31 zł – razem 32.365,46 zł. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił przy tym, że wyliczając wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości uwzględnił nie całą działkę Nr (...), ale część faktycznie zajmowaną przez pozwanego, czyli 2302 m<sup>2</sup>. Sąd nie uwzględnił przy tym nakładów rzeczowych poczynionych na ten teren przez pozwanego. Sąd okręgowy nie uwzględnił też sugestii biegłego, aby przy ustaleniu należnego powodce wynagrodzenia wziąć pod uwagę kwoty, jakie uzyskałaby za najem nieruchomości pod parking. Sugestia ta – jak się ocenia – stanowiła niedopuszczalną ingerencję w dyskrecjonalną władzę sądu do oceny przedłożonego materiału dowodowego, tym bardziej, że – jak się wywodzi – opinia biegłego nie wiąże sądu i podlega ocenie, tak jak inne dowody w sprawie. Sugestia ta, w ocenie sądu okręgowego, nie umniejszyła wartości dowodowej opinii w zakresie szacowanego wynagrodzenia.

W rozważaniach prawnych sąd pierwszej instancji powołał się na art. 140, 224 i 230 k.c. Sąd pierwszej instancji uznał, że powodce należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie od chwili odzyskania przez nią w trybie administracyjnym własności nieruchomości, uprzednio wywłaszczonej, co wiąże z decyzją Wojewody (...) z 25 lipca 2008 roku, która cieszy się przymiotem ostateczności. Sąd powołał się przy tym na art. 1 pkt 1 i art. 16 § 1 k.p.a. oraz na wypowiedzi doktryny, zwracając uwagę na różnice między decyzjami ostatecznymi i prawomocnymi. W konkluzji stwierdza się, że w tej właśnie dacie powódka odzyskała własność nieruchomości.

Odnosząc fakt wstrzymania wykonania tej decyzji przez NSA postanowieniem z 22 września 2009 roku i czując się związany tym postanowieniem, Sąd Okręgowy uznał, że od daty postanowienia zabezpieczającego decyzja nie wywoływała skutków prawnych. Postanowienie to – jak się ocenia – nie ma mocy wstecznej, lecz odnosi skutek ex nunc. Decyzja wojewody – jak wywodzi dalej sąd – jako decyzja ostateczna i wykonalna funkcjonowała w obrocie od 25 lipca 2008 roku do 22 września 2009 roku, dlatego powódka mogła skutecznie domagać się zapłaty od pierwszej z tych dat do 21 września 2009 roku, czyli dnia poprzedzającego dzień wstrzymania wykonalności decyzji przez NSA. Okres ten miał zakończyć się wraz z uprawomocnieniem decyzji, co sąd okręgowy łączy z datą orzeczenia NSA, czyli z dniem 17 lutego 2011 roku. Od tej daty – jak się przyjmuje – powódka ponownie mogła domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, aż do 31 stycznia 2012 roku. Sąd odnotowuje, że w tej właśnie dacie miało nastąpić wydanie nieruchomości, ale doszło do niego ostatecznie później – 27 lutego 2012 roku. Tym niemniej winę za ten stan rzeczy sąd przypisuje powodce, łącząc kres odpowiedzialności pozwanego z pierwszą z wymienionych dat. Z akt sprawy wynika bowiem – jak się naprowadza – że pozwany gotów był wydać nieruchomość w wyznaczonym przez powódkę terminie a do przesunięcia terminu odbioru doszło z przyczyn leżących po stronie powódki.

W konkluzji stwierdza się, że powódka może skutecznie żądać zapłaty za bezumowne korzystanie za dwa okresy: od 15 października 2008 do 21 września 2009 roku oraz od 17 lutego 2011 do 31 stycznia 2012 roku. Sąd Okręgowy uznał przy tym, że pozwany nie dysponował żadnym tytułem prawnym do zajmowanej działki Nr (...) od 15 maja 2008 roku do dnia wydania nieruchomości. Uznaje się jednocześnie za pozbawione znaczenia to, czy pozwany był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, czy zależnym. Uzasadnienia dla tej tezy sąd poszukuje w treści art. 230 k.c. Sąd przyjmuje wreszcie, że pozwany był posiadaczem w złej wierze. Zdaniem sądu okręgowego pozwany doskonale wiedział o roszczeniach powódki, jak i o postępowaniu przed organami administracji publicznej. Strona pozwana – jak się naprowadza – nie mogła tej okoliczności bagatelizować, a powinna była mieć świadomość, że wywłaszczenie było bezprawne, a co za tym idzie – od chwili wydania decyzji przez Starostę (...), jej posiadanie staje się posiadaniem w złej wierze. Powstanie stanu złej wiary łączy się z momentem doręczenia pozwanemu wezwania powódki do wydania nieruchomości. Zdaniem sądu pozwany był w złej wierze co najmniej od kwietnia 2008 roku

Za bezskuteczne sąd okręgowy uznał ustalenia poczynione z pozwanym na spotkaniu w dniu 9 maja 2011 roku. Wyjaśnia się przy tym, że D. O., która uczestniczyła w spotkaniu, nie była umocowana do działania w imieniu powódki. Miała się powoływać na dalsze pełnomocnictwo otrzymane od syna, który był umocowany przez powódkę, ale – jak się wyjaśnia – ten ostatni miał uprawnienie do działania wyłącznie w obrębie czynności administracyjnoprawnych. Z zeznań D. O. nie wynika – jak wywodzi dalej sąd – by powódka zgodziła się ostatecznie na przyjęte uzgodnienia. Świadek podaje jedynie, że rozmawiała z nią przez telefon i ta „przyjęła to wszystko bardzo spokojnie”. W każdym razie nie wynika, by złożyła w tym zakresie jakieś oświadczenie woli. Także z zeznań M. A. nie wynika – zdaniem sądu – by doszło do takiego umocowania. Świadek nie pamiętała, czy powódka zgodziła się, by pani O. zaproponowała w jej imieniu nieodpłatne korzystanie.

Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego sąd okręgowy dostrzegł potrzebę zastosowania obiektywnego kryterium przy wycenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy. Mowa przy tym o cenach rynkowych. Sąd pierwszej instancji uznał, że punktem odniesienia dla określenia wysokości wynagrodzenia – spośród wszystkich stawek determinowanych sposobem wykorzystania nieruchomości, wskazanych przez biegłego – powinny być stawki czynszu należne za grunt przeznaczony pod rekreację. To przeznaczenie nieruchomości – jak ocenia sąd – jest na tyle prawdopodobne, że graniczy z pewnością. Zasadność tej tezie – jak naprowadza się dalej – nadała sama powódka, która przesłuchiwana w charakterze strony zeznała, że związała się przedwstępną umową sprzedaży działki Nr (...) z B. O., zobowiązując się do jej zbycia na jego rzecz. Na tym tle powstał między nimi spór, w sprawie toczy się inne postępowanie cywilne i to od jego wyniku zależeć będą dalsze losy własności tej nieruchomości. Nie jest zatem uzasadnione twierdzenie – jak przyjmuje sąd – że powódka czyniłaby nakłady inwestycyjne umożliwiające zmianę przeznaczenia działki, w sytuacji, gdy zobowiązała się do jej sprzedaży, a postępowanie sądowe w tym zakresie cały czas się toczy. Tezę tę potwierdzić miały zeznania świadków D. O. i M. A., które zgodnie zeznały, że powódce nie zależało na jak najszybszym odzyskaniu posiadania nieruchomości w celach inwestycyjnych, a gotowa była tolerować istniejący stan rzeczy, pobierając od pozwanego jedynie symboliczną opłatę. Celem powódki było bowiem – jak ustala sąd – doprowadzenie do scalenia działki z gruntami sąsiadującymi, co pozwalałoby jej uzyskać znacznie wyższą cenę ze względu na możliwość sprzedaży działki deweloperowi pod wysoką zabudowę. Zasadne jest zatem przyjęcie – jak się konkluduje – że przeznaczenie nieruchomości nie zmieniłoby się przynajmniej do czasu zakończenia sporu z B. O.. Dlatego sąd okręgowy przyjął stawkę właściwą dla wykorzystania działki na dotychczasowe cele, tj. rekreacyjne. Zauważa się przy tym, że w taki właśnie sposób grunt ten był faktycznie wykorzystywany przez pozwanego, który powinien za to wynagrodzić powódkę jako właścicielce nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji przyjął ostatecznie, że powódka mogła dochodzić wynagrodzenia tytułem bezumownego korzystania z części nieruchomości przez pozwanego w dwóch okresach: od 25 lipca 2008 do 21 września 2009 roku oraz od 17 lutego 2011 do końca stycznia 2012 roku. Ponieważ jednak – jak się zauważa – pełnomocnik powódki dochodził ostatecznie zapłaty od 15 października 2008 roku, wynagrodzenie obliczone przez biegłego sąd proporcjonalnie zmniejszył, a postępowanie w zakresie objętym cofnięciem pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia – umorzył. Suma wyliczonych należności za oba okresy wyniosła 32.365,46 zł.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku o kosztach procesu sąd okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd pierwszej instancji miał na uwadze, że powódka przegrała spór w znacznym zakresie, ale jednocześnie, że poniosła znaczne koszty. Zdaniem sądu w ostatecznym rozliczeniu strony obowiązane są do zwrotu zbliżonych kwot.

**Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiodły obie strony.** Powódka zaskarżyła wyrok w części, w jakiej sąd oddalił jej powództwo, wnosząc o zmianę wyroku w tej części przez zasądzenie kwoty 112.827,85 zł bądź uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciła przy tym sądowi pierwszej instancji sprzeczność istotnych ustaleń z materiałem dowodowym zebrany w sprawie przez ustalenie, że właściwą stawką czynszu stanowiącą podstawę do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu stanowiła stawka czynszu za rekreację. Zdaniem powódki sąd powinien zastosować stawki właściwe pod parking osiedlowy.

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo i w punkcie, w którym sąd zniósł koszty procesu między stronami, zarzucając sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 233 „ust. 1” k.p.c. w zw. z art. 227, 229 i 231 k.p.c.

polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie i w efekcie wadliwe ustalenie stanu faktycznego przez błędne przyjęcie, że przejście na powódkę własności nieruchomości nastąpiło z chwilą wydania decyzji Wojewody (...), błędne przyjęcie, że z chwilą złożenia skargi na decyzję Wojewody do WSA nie nastąpiło wstrzymanie wykonalności decyzji, błędne ustalenie, że dopiero postanowienie NSA z 21 września 2009 roku wstrzymało wykonalność decyzji Wojewody, błędne ustalenie, że powódka była właścicielką nieruchomości w okresie od 25 lipca 2008 roku do 21 września 2009 roku, a od 15 października 2008 roku do 21 września 2009 roku mogła się domagać zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, błędną ocenę dowodów skutkującą wadliwym ustaleniem faktycznym, że powódka stała się właścicielką nieruchomości 25 lipca 2008 roku, w sytuacji, gdy z księgi wieczystej załączonej do akt sprawy wynika, że prawo własności przysługuje powódce od 17 lutego 2011 roku, czyli od wydania wyroku przez NSA, bezpodstawne pominięcie dowodu ze złożonej do akt sprawy księgi wieczystej dotyczącej działki (...), której treść potwierdza, że w okresie od 25 lipca 2008 roku do 21 września 2009 roku właścicielem nieruchomości było (...) W., błędne przyjęcie, że w okresie od 25 lipca 2008 roku do 21 września 2009 roku powódce przysługiwała legitymacja procesowa czynna, pomimo, że nie była w świetle przepisów prawa właścicielką nieruchomości, błędne ustalenie zakresu pełnomocnictwa udzielonego B. O., brak dokonania oceny dowodu z zeznań świadków D. O., M. A. i H. G., i przez to dokonanie wadliwego ustalenia stanu faktycznego w zakresie istnienia porozumienia pomiędzy powódką a pozwanym zawartego 9 maja 2011 roku, jego zakresu oraz skuteczności oświadczenia złożonego przez D. O., bezpodstawne pominięcie faktu, że powódka miała świadomość i akceptowała to, że w sprawie zostało zawarte porozumienie w dniu 9 maja 2011 roku pomiędzy stronami co do dalszego korzystania z nieruchomości, bezpodstawne pominięcie dowodu z zeznań świadków H. G., D. O. i M. A. przy ustalaniu stanu faktycznego, co do faktu skutecznego zawarcia porozumienia w dniu 9 maja 2011 roku w przedmiocie dalszego korzystania z nieruchomości za symboliczną złotówkę, przy braku podania przyczyn takiego pominięcia, bezpodstawne pominięcie dowodu z zeznań świadka M. A. na okoliczność faktu, że D. O. działała w imieniu powódki z upoważnienia swojego syna B. O., a powódka akceptowała taki stan rzeczy i była informowana co do wszelkich okoliczności związanych z toczącymi się postępowaniami, jak też bezpodstawne pominięcie dowodów z dokumentów z posiedzenia zarządu (...), w których znajdują potwierdzenie okoliczności spotkania z D. O. działającą w imieniu powódki oraz ustalenia w zakresie dalszego korzystania z nieruchomości.

Sąd miał też dopuścić się naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Błąd sądu miał polegać na bezpodstawnym przyjęciu, że do skutecznego wstrzymania wykonalności decyzji w oparciu o ten przepis dochodzi wówczas, gdy zostanie złożony stosowny wniosek strony o wstrzymanie wykonalności decyzji, a skutek wstrzymania następuje dopiero w chwili wydania właściwego postanowienia przez sąd administracyjny. Błędna wykładnia tego przepisu ma polegać na wadliwym uznaniu, że ostateczna decyzja administracyjna o zwrocie nieruchomości wydana w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami wywołuje skutki prawne z chwilą wydania, a wstrzymanie jej wykonalności zależy od postanowienia organu lub sądu. Sąd miał też błędnie zastosować rzeczony przepis i wadliwie uznać, że nie nastąpiło wstrzymanie wykonalności decyzji z dniem skutecznego wniesienia skargi przez pozwanego i Prezydenta (...) W. na decyzję wojewody z 25 lipca 2008 roku.

Apelująca zarzuca wreszcie naruszenie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 i 100 k.p.c. przez niesłuszne nieuwzględnienie wniosku pełnomocnika pozwanego o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w sytuacji, w której pozwany wygrał postępowanie w 90,6%.

W konkluzji wnosi się o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa także w uwzględnionej części, względnie – o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Obie apelacje muszą być oddalone, albowiem zaskarżony wyrok – mimo pewnych błędów w warstwie motywacyjnej – odpowiada prawu.

Sąd apelacyjny podziela zasadniczo ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, z tym jednym zastrzeżeniem, że decyzję z 22 lutego 2008 roku, przywracającą powódce prawo własności nieruchomości, wydał starosta powiatu (...), nie zaś nieznanemu systemowi prawnemu organ w osobie „starosty starostwa powiatowego” (vide: art. 33 i nast. ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym, Dz. U. z 2017 roku, poz. 1868, ze zm.).

Zarzuty kwestionujące stan rzeczy ustalony przez sąd pierwszej instancji nie przekonują. Uwaga ta dotyczy w pierwszym rzędzie przebiegu spotkania, które miało miejsce 9 maja 2011 roku. W aktach sprawy nie ma dowodu na to, by pomiędzy stronami tego spotkania doszło do uzgodnień w przedmiocie wynagrodzenia za korzystanie z gruntu należącego do powódki. Dowodem takim nie jest „Notatka ze spotkania” datowana na 9 maja 2011 roku, bo z pisma tego nie wynika, by ostatecznie uzgodniono warunki porozumienia. Przedstawiono jedynie propozycje, które miały być skonkretyzowane w projekcie porozumienia, które D. O. obiecała przesłać w czasie najbliższych dwóch tygodni (vide: k. 127). Brak dowodu na to, by takie porozumienie zostało wypracowane.

Nade wszystko jednak zgodzić się też trzeba z sądem okręgowym, że nie ma podstaw do przyjęcia, że D. O. była umocowana do działania w imieniu powódki. Z całym naciskiem podkreślić trzeba, że dowód na tę okoliczność – zgodnie z art. 6 k.c. – obciąża stronę pozwaną, bo to ona powołuje się na fakt zawarcia umowy z A. K. za pośrednictwem pełnomocnika. Fakt ten został wyraźnie zakwestionowany przez powódkę i – wobec tego – wymagał dowodu. Dowodu takiego nie zaoferowano. W szczególności, niczego podobnego nie da się wyprowadzić z zeznań świadków. Uwaga ta dotyczy zeznań przesłuchanej omyłkowo w charakterze świadka J. P. – członka zarządu pozwanego stowarzyszenia, która uczestniczyła w tym spotkaniu. Z jej słów wynika jasno, że „starsza pani O.”, która miała reprezentować właścicieli, nie wylegitymowała się pełnomocnictwem. Nawet z zeznań D. O. wynika, że nie miała umocowania. Jej syn posiadał pełnomocnictwo procesowe do działania przed organami administracji i przed sądami, a ją umocował – jako substytutę – do działania przed organami administracji. Nie miała więc pełnomocnictwa materialnoprawnego. Zresztą, jej syn musiałby mieć zgodę na takie substytuowanie. Z art. 106 k.c. wynika, że pełnomocnik może ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Nawet jeśli B. O. miał pełnomocnictwo materialnoprawne, to należałoby wykazać, że mógł przenieść swoje kompetencje na inną osobę.

To, by B. O. dysponował pełnomocnictwem materialnym, a tym bardziej, by dysponował nim jego matka, nie wynika także z przedwstępnej umowy sprzedaży z 15 czerwca 2005 roku, która znajduje się w aktach sprawy (k. 237). Z umowy tej wynika tyle, że A. K. zobowiązała się do udzielenia B. O. pełnomocnictwa do wszelkich czynności związanych ze zwrotem nieruchomości. Nie wiadomo, czy zobowiązanie zostało wykonane, a jeśli tak – jaka była treść pełnomocnictwa. Można było domagać się od powódki przedstawienia dokumentu pełnomocnictwa, ze skutkami z art. 233 § 2 k.p.c., ale pozwany nie zgłosił takiego żądania.

Pozostałe zarzuty apelacji pozwanego ilustrowane treścią art. 233 § 1 k.p.c. (w apelacji omyłkowo mowa jest o ust. 1 tego artykułu), wytykające sądowi brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie i – będące tego efektem – wadliwe ustalenia faktyczne, nie dotyczą w istocie ani ustaleń faktycznych, ani oceny dowodów. W szczególności, przyjęcie, że do przejścia nieruchomości na powódkę doszło w takiej a nie innej dacie, pozostaje kwestią oceny prawnej a nie oceny materiału dowodowego. To samo odnieść trzeba do kwestii wstrzymania wykonalności decyzji administracyjnej wojewody oraz istnienia po stronie powódki legitymacji procesowej. Warto dodać, że o tym, kiedy powódka ostatecznie odzyskała własność, nie rozstrzyga wpis w księdze wieczystej, skoro nie ma on charakteru konstytutywnego. Deklaratywny wpis osoby właściciela jest jedynie dowodem na to, że w chwili zgłoszenia wniosku osobie tej służyło prawo własności nieruchomości. Nie przesądza natomiast w żaden sposób daty nabycia prawa.

Oceniając tę kwestię uznać trzeba, że powódka stała się właścicielką nieruchomości posiadanej przez pozwanego z momentem wydania decyzji Wojewody (...), a zatem 25 lipca 2008 roku. Decyzja ta – posiadając przymiot ostateczności – doprowadziła do przeniesienia własności nieruchomości na A. K. (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 roku, II CSK 298/12). To, że – wobec zaskarżenia do sądu administracyjnego

– nie uprawomocniła się ona, nie niweczy tego skutku. Nie oznacza to jednak, że już w tej dacie powódka mogłaby dochodzić odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Powódka dochodzi roszczeń uzupełniających. Roszczenia te korespondują ściśle z roszczeniami windykacyjnymi, stanowiąc – w pewnym sensie – ich dopełnienie. I choć – jak przyjmuje się aktualnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego – roszczenia uzupełniające mogą być dochodzone niezależnie od roszczeń wydobywczych, istnienie po stronie właściciela możliwości windykacji rzeczy stanowi warunek istnienia roszczeń uzupełniających (zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2004 roku, II CK 102/03, z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV C 273/03 i z dnia 9 marca 2007 roku, II CSK 457/06 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 roku, III CZP 29/05). Tymczasem, po wniesieniu skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego, decyzja wojewody została wstrzymana. Nastąpiło to wprawdzie ze znacznym opóźnieniem, lecz ostatecznie – w dacie postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego wstrzymującego wykonanie decyzji administracyjnej – powódka utraciła na jakiś czas możliwość wykonywania uprawnień właścicielskich. W tym bowiem wyraża się sens wstrzymania wykonania decyzji (por. M. Wolanin, w: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, red. J. Jaworski, Komentarz do art. 9 ustawy). W judykaturze przyjmuje się nie bez racji, że jeżeli decyzja o zwrocie nieruchomości nie podlega wykonaniu przez czas określony w art. 9 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to oznacza, że w tym czasie pozbawiona jest skuteczności prawnej. Ta szczególna regulacja ma służyć ochronie własności i umożliwić dokonanie przez sąd administracyjny oceny legalności decyzji administracyjnych, zanim ukształtują one na trwałe stan prawny nieruchomości lub staną się źródłem świadczeń finansowych. Artykuł 9 u.g.n. stanowi zatem gwarancję nienaruszalności prawa własności do czasu dokonania przez sąd oceny legalności decyzji (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 7 marca 2013 roku, II CSK 298/12).

Sytuacja własnościowa powódki została ostatecznie ukształtowana wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 17 lutego 2011 roku i dopiero po tej dacie A. K. mogła efektywnie realizować swoje uprawnienia właścicielskie, w tym domagać się wydania nieruchomości od posiadacza. Jeśli tak, to nie miała wcześniej podstaw do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 listopada 2014 roku, I ACa 783/14). Dlatego wynagrodzenia tego może dochodzić dopiero od 18 lutego 2011 roku – dnia następnego po dacie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego aż do ostatniego dnia stycznia 2012 roku. Istotnie bowiem pozwany gotów był do zwrotu nieruchomości 31 stycznia 2012 roku a z winy powódki doszło do jej wydania dopiero 27 lutego 2012 roku. Kwestia ta została prawidłowo oceniona przez sąd okręgowy.

Niewadliwie sąd pierwszej instancji założył, że pozwane stowarzyszenie posiadało nieruchomość powódki w złej wierze. Już w 2008 roku pozwany wiedział o ostatecznej decyzji administracyjnej przywracającej własność A. K., skoro złożył skargę na to orzeczenie do wojewódzkiego sądu administracyjnego (vide: uzasadnienie wyroku z 22 grudnia 2009 roku, (...) – k. 25). Dowód ten przełamuje domniemanie z art. 7 k.c., otwierając możliwość dochodzenia roszczeń z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Prawidłowa jest także ocena sądu okręgowego w kwestii możliwości wykorzystania gruntu należącego do powódki. Zarzuty apelacji A. K., nakierowane na zakwestionowanie tej oceny, nie przekonują. Nie powtarzając w tym miejscu argumentów podniesionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podkreślić należy, że brak jest jakichkolwiek danych pozwalających założyć, że powódka nosiła się z zamiarem zmiany przeznaczenia terenu. Mimo, że przed wydaniem zaskarżonego wyroku jakiś czas dysponowała nieruchomością, zmian takich nie poczyniła. Taki kierunek jej działań jest zresztą mało prawdopodobny, bo – jak słusznie przyjął sąd okręgowy – musiałoby się to wiązać z koniecznością poniesienia znacznych nakładów, co – z uwagi na istniejący spór z B. O. – byłyby dosyć ryzykowne. Co więcej, umowa zawarta z A. C. jest dowodem na tezę przeciwną, skoro od samego początku powódka podjęła decyzję o wynajęciu gruntu na cele rekreacyjne, nie podejmując wysiłku w celu „przekwalifikowania” gruntu. Skoro tak, to zakładać trzeba, że nie miała zamiaru przeznaczać go na inne cele. Należy zatem przyjąć, że teren ten byłby i wcześniej wykorzystywany zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem, gdyby pozwany go nie posiadał.

Zgodzić się wreszcie trzeba z pozwanym, że możliwość wykorzystania terenu na cele parkingu jest niepewna, wzięwszy pod uwagę fakt, że wymagałoby to uzyskania pozwolenia na budowę (vide: art. 29 ust. 1 pkt 10 ustawy – prawo

budowlane, a contrario). Z niezakwestionowanych twierdzeń pozwanego wynika, że jest to teren przeznaczony pod działalność rekreacyjno-sportową, co determinuje możliwości wykorzystania nieruchomości. Fakt ten uwierzytelnia dokument złożony przez pozwanego, a dotyczący sąsiedniej działki Nr (...), gdzie jako „przeznaczenie i sposób zagospodarowania” wskazuje się „działalność sportowo-rekreacyjną” i „teren zieleni” (k. 294). Nie ma przy tym racji powódka, że jako właściciel nie jest ograniczona w korzystaniu z rzeczy. Także właściciele, zwłaszcza nieruchomości, dotyczą różnego rodzaju ograniczenia. Prawo własności – jak wynika z art. 140 k.c. – też ma swoje granice. W tym przypadku ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością mają zarówno charakter faktyczny, jak i prawny.

Nieprawidłowa jest natomiast dokonana przez sąd okręgowy ocena materiału dowodowego w postaci opinii biegłego, na której sąd oparł swoje ustalenia w kwestii wysokości możliwej do uzyskania stawki czynszu. Opinia ta nie jest miarodajna, jeśli zważy się na to, że biegły nie dysponował odpowiednim materiałem dokumentacyjnym. Z wyjaśnień biegłego wynika, że udało mu się odnaleźć jedną jedyną umowę dzierżawy terenu przeznaczonego pod rekreację w spornym okresie. Już to wystarcza by uznać, że wynik jego badań może być przypadkowy. Nie wiadomo też, jaka jest różnica pomiędzy tego rodzaju przeznaczeniem gruntu a przeznaczeniem „pod zieleni”. Różnica ta nie uzasadnia się sama, a stawki uchwycone przez biegłego są bardzo zróżnicowane: przy przeznaczeniu gruntu pod rekreację ma to być 0,48 zł za m<sup>2</sup>, a przy przeznaczeniu pod zieleni aż 0,95 zł za m<sup>2</sup>. Biegły nie był w stanie tej różnicy wyjaśnić. Co więcej, z wypowiedzi biegłego wynika, że sięgnął on po stawki stosowane przez gminę, gdzie wysokość czynszu narzucona jest z góry przez organ administracji.

W tych okolicznościach bardziej miarodajnym dowodem na wysokość możliwego do uzyskania czynszu jest umowa zawarta przez A. K. z A. C.. Powódce, zaraz po odzyskaniu nieruchomości, udało się ją wynająć. Najem nie trwał długo, a najemca narzekał na wysokość czynszu, nie zmienia to jednak faktu, że to właśnie umowa zawarta z najemcą pokazuje najlepiej, jaką cenę można było uzyskać za wynajęcie spornego gruntu. Strona pozwana nie kwestionowała wiarygodności tej umowy, ani nie podnosiła, by była zawarta w innych celach, niż korzystanie z gruntu zgodnie z treścią umowy. W tych okolicznościach cena uzgodniona przez strony mogła i powinna być punktem odniesienia przy obliczeniu wysokości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Była to cena rynkowa, a umowę zawarto w zbliżonym czasie, co okres, za który powódka dochodzi wynagrodzenia.

W umowie z A. C. powódka umówiła się na czynsz miesięczny w kwocie 4.000 zł. Uzgodniono przy tym (§ 5 umowy), że opłaty i podatki związane z własnością terenu obciążają wydzierżawiającego. Skoro tak, to od podanej kwoty odjąć należy 18%, zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 roku, poz. 361, ze zm.), co daje 2.877,50 zł. Powódce należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w tej właśnie kwocie, przemnożonej przez liczbę miesięcy, począwszy od 18 lutego 2011 roku do 31 stycznia 2012 roku, czyli pełnych jedenastu miesięcy (marzec 2011 – styczeń 2012) oraz 11 dni lutego 2011 roku, co daje w sumie 32.783 zł, według następującego wyliczenia:

$$11 \times 2.877,50 \text{ zł} + 11/28 \times 2.877,50 \text{ zł} = 31.652,50 \text{ zł} + 1.130,50 \text{ zł} = 32.783 \text{ zł}$$

Tymczasem, sąd okręgowy zasądził w zaskarżonym wyroku 32.365,46 zł. Różnica, w kwocie 417,54 zł, mieści się w ramach błędu i musi być uznana za nieistotną.

Sąd apelacyjny nie podziela zarzutu naruszenia art. 98 i 100 k.p.c. Podstawą normatywną orzeczenia sądu pierwszej instancji w przedmiocie kosztów procesu był drugi z wymienionych przepisów. Pierwszy z nich nie ma tu racji bytu, bo powództwo zostało w pewnej części uwzględnione. Stwierdzić przy tym trzeba, że sąd okręgowy miał podstawy do wzajemnego zniesienia kosztów, bo w istocie powódka poniosła dużo wyższe koszty, w tym opłatę od pozwu w kwocie 19.200 zł, koszty wynagrodzenia biegłego w łącznej sumie 2.123,66, koszty zastępstwa prawnego w kwocie 7.200 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Tymczasem, koszty strony biernej ograniczyły się do wynagrodzenia pełnomocnika i opłaty skarbowej w łącznej kwocie 7.217 zł. Powódka wygrała proces w ok. 8,5%, wobec czego pozwany winien jej zwrócić 2.426 zł. Powódka powinna zwrócić pozwanemu – w proporcji do przegranej – 6.676 zł. Porównanie tych liczb, przy uwzględnieniu specyfiki roszczenia dochodzonego pozwem – roszczenia, którego wyliczenie uzależnione było od wielu czynników, pozwala na wzajemne zniesienie kosztów procesu.

Z tych wszystkich powodów uznać należało, że wyrok sądu pierwszej instancji odpowiada prawu i z tego powodu obie apelacje oddalono, kierując się w tej mierze treścią art. 385 k.p.c. O kosztach instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.