

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 października 2017 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 446/15, z powództwa A. T. przeciwko Z. K. (1) o wydanie nieruchomości, Sąd Rejonowy w Łowiczu:

1. nakazał pozwanej Z. K. (1), aby wydała powódce A. T. część

nieruchomości położonej w B., gmina N., stanowiącej fragment działki o numerze ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...) o powierzchni 0,15 ha, oznaczonej na mapie sytuacyjno-wysokościowej sporządzonej w dniu 11 lipca 2017 roku przed geodetę P. G., oznaczonej szrafurą koloru niebieskiego oraz literami A-B-C-D-E, przy czym mapa powyższa stanowi integralną część orzeczenia,

2. zasądził od pozwanej Z. K. (2) na rzecz powódki A. T. 2.054 złote,

tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1.919 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

Pozwana Z. K. (1), ojciec powódki - J. B. (1) i nieżyjący już S. B. byli rodzeństwem. S. B. był właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości B. przy ul. (...) Legionów Polskich, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 685/3, którą nabył w trybie art. 231 k.c. na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Ł. z dnia 14 lipca 1980 roku w sprawie sygn. akt IC 191/80. Zabudowana budynkiem mieszkalnym nieruchomość S. B. przylega do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), którą J. B. (1) otrzymał wraz z resztą gospodarstwa od swoich rodziców umową przekazania gospodarstwa rolnego następcy.

Z. K. (1) zamieszkuje na stałe w W.. Jednakże od kilkudziesięciu lat w każdej wolnej chwili - na weekendy, na urlopy, na święta przyjeżdżała do Bednar i zatrzymywała się w domu brata S. B.. Dom stanowiący własność S. B. pobudowali rodzice stron, a wolą rodziców było, by połowa domu należała do Z. K. (1). Ojciec pozwanej W. B. nie mógł przepisać domu na pozwaną ze względu na obowiązujące wówczas przepisy i dlatego dom „zapisał” synowi S. B., z ustnym zastrzeżeniem, że prawo do połowy nieruchomości ma Z. K. (1). Wolą ojca pozwanej W. B. było również, by część działki nr (...), która przylegała do domu S. B. a będąca przedmiotem niniejszego sporu, poszerzała działkę, na której stoi dom S. B..

W 1994-1995r. Z. K. (1) nabyła od J. B. (1) sporną działkę o powierzchni około 15 arów, stanowiącą północno-zachodni fragment nieruchomości rolnej oznaczonej w rejestrze gruntów nr 686/2, która obecnie od południa wyznaczana jest przez północną ścianę budynku gospodarczego powódki oraz ogrodzenie, od strony wschodniej przez ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych, od strony północnej ogrodzenie z płyt betonowych, południową ścianę budynku murowanego oraz ogrodzenie z siatki stalowej. Przedmiotowy fragment działki (...) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i wcześniej był wykorzystywany przez J. B. (1) do wypasania konia, bydła oraz wypuszczania kur. Po krótkich negocjacjach w sprawie zakupu w/w części nieruchomości uzgodniono, że pozwana przekaze J. B. (1) kwotę 1.500 zł za sporną część nieruchomości. Świadcami ustnego zawarcia umowy byli S. B., syn i synowa pozwanej- K. K. (1) i E. K.. Pieniądze zostały przekazane bezpośrednio do rąk K. B., żony J. B. (2). Zawarcie notarialnej umowy odłożono na przyszłość, gdy będzie przepisywane gospodarstwo dzieciom J. B. (1). Przedmiotowa sporna działka od tamtej chwili funkcjonowała jako przydomowy ogród domu mieszkalnego S. B. usytuowanego na działce oznaczonej nr (...).

Z. K. (1) poczyniła inwestycje na kupionej części działki: ogrodziła nabytą działkę wraz z dotychczasową działką S. B., na części postawiła betonowy płot. Przedmiotowa nieruchomość była dość nisko położona, często zalegała tam

woda, więc odwodniono teren poprzez nawiezenie ziemi i gruzu oraz zasianie trawy. Przedmiotowy fragment działki zaczęto użytkować jako niezależny ogród, który oddzielono od pozostałej części działki o nr (...). Na przedmiotowym fragmencie działki posadzono roślinność ozdobną – kwiaty, świerki, kasztany, tuje, klony, dąb czerwony, sosny oraz pojedyncze drzewa owocowe. Inwestycje były czynione stopniowo i systematycznie. Zbudowano tam skalniaki, wykopano staw (w chwili obecnej bez wody). Z. K. (1) wraz z dziećmi dbała o tę działkę, jest ona utrzymana w dobrym stanie.

Ani J. B. (1), ani jego żona K. nigdy nie mieli zastrzeżeń co do inwestycji poczynionych przez pozwaną czy jej dzieci na spornej działce. Rodziny B. i K. spotykały się towarzysko na spornej nieruchomości zajmowanej przez pozwaną.

Pismem z dnia 21 maja 2012 r. J. B. (1) wezwał Z. K. (1) do wydania spornej nieruchomości nie później niż w ciągu 10 dni, a następnie na wniosek pozwanej, pismem z dnia 12 lipca 2012r. przedłużył termin wydania nieruchomości do dnia 14 sierpnia 2012r. W miesiącu sierpniu 2012r. pełnomocnik pozwanej poinformował pełnomocnika J. B. (1), że pozwana opuści działkę po zwrocie przez J. B. (1) kwoty 37.290 zł z tytułu dokonanych przez nią w dobrej wierze nakładów na tę nieruchomość, załączając do pisma kopię operatu szacunkowego poczynionych nakładów.

W dniu 08 lutego 2013 r. J. B. (1) w umowie notarialnej z dnia 08 lutego 2013 r. przeniósł na swą córkę A. T. własność zabudowanej nieruchomości rolnej o łącznym obszarze 7 ha położonej we wsi B. złożonej z działek gruntu nr (...), z której wydzielona została sporna nieruchomość objęta przedmiotowym pozwem.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd pierwszej instancji oparł się na dowodach z dokumentów załączonych dotychczas do akt sprawy w postaci mapy sytuacyjnej k. 78, aktu notarialnego umowy darowizny k. 79-84, wypisu z rejestru gruntów k. 85 oraz – za zgodą stron – na dowodach ze źródeł osobowych w postaci zeznań świadków i stron przesłuchanych przy pierwotnym rozpoznaniu sprawy w I instancji. Na tej podstawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia co do stanu prawnego spornej nieruchomości, okoliczności objęcia jej w posiadanie przez pozwaną, charakteru tego posiadania, rodzaju poczynionych na nieruchomość nakładów.

Sąd pierwszej instancji przyjął za podstawę rozstrzygnięcia opinie pisemne - zasadniczą i uzupełniającą oraz ustną uzupełniającą - biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii P. G. a sporządzoną przez niego mapę sytuacyjno-wysokościową nieruchomości, obrazującą zakres posiadania przez pozwaną część działki (...), która ma zostać wydana powódce, uznał za integralną część orzeczenia. Opinia ta jest zdaniem Sądu Rejonowego przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż opisane w niej granice użytkowania przez pozwaną spornej działki uwzględniają istniejące na gruncie elementy stałe w postaci ogrodzeń i posadowionych w granicy użytkowania budynków, wyznaczających granice północną (punkty A-E), wschodnią (punkty E - D i południową (punkty D-C-B) przedmiotu sporu. Te granice nie są kwestionowane przez żadną ze stron. Wyznaczenie granicy wschodniej poprzez punkty B-A biegły geodeta wyczerpująco uzasadnił w ustnej opinii uzupełniającej wskazując, że linia ta jest wyznaczona przez wynikającą z mapy zasadniczej granicy ewidencyjnej pomiędzy działkami nr (...), która według operatu opracowanego dla potrzeb wydzielenia działki (...) przebiega po wschodnim szczycie budynku mieszkalnego i na przedłużeniu tej linii do granicy z działką (...).

Sąd Rejonowy przyjął także za podstawę rozstrzygnięcia opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania (...) oceniającą rodzaj i wartość nakładów poniesionych na sporną nieruchomość przez pozwaną Z. K. (1).

Na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że nie budzi wątpliwości, że pozwaną Z. K. (1) należy uznać za samoistnego posiadacza spornej nieruchomości w złej wierze a tym samym do zgłoszonego przez nią roszczenia

o zwrot nakładów zastosowanie znajdzie przepis art. 226 § 2 k.c. Istotne znaczenie ma więc ustalenie charakteru nakładów poczynionych przez pozwaną na sporną nieruchomość. Okoliczność ta ma znaczenie także dla oceny skuteczności podniesionego przez powódkę zarzutu przedawnienia roszczenia pozwanej o zwrot nakładów.

Sąd meriti opowiedział się za stanowiskiem, że wysokość nakładów oblicza się według stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi (wyrok SN z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CR 67/83, OSNCP 1983, nr 11, poz. 186), a jeżeli właściciel dochodzi wydania w powództwie windykacyjnym - według chwili wyrokowania. Jest to bowiem chwila, w której dopiero można ocenić, czy i w jakim rozmiarze istnieje obowiązek zwrotu dokonanych przez posiadacza nakładów. Inaczej niż z "innymi nakładami" jest z nakładami koniecznymi, gdyż art. 226 wiąże chwilę zwrotu innych nakładów z chwilą wydania rzeczy właścicielowi, natomiast co do nakładów koniecznych uzależnia tylko ich zwrot od tego, czy nie mają pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy. Toteż tylko do innych nakładów obowiązuje wymaganie rozliczenia się według wartości w chwili wydania rzeczy właścicielowi.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż roszczenie o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładu, a tylko sama wymagalność tego roszczenia przesuwa się na chwilę wydania rzeczy właścicielowi. Wskazał, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2003 r., III CKN 402/01, LEX nr 1130168, uznał, iż roszczenie posiadacza w złej wierze o zwrot nakładów koniecznych w zasadzie staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Niezależnie więc od charakteru dokonanych nakładów roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Warunkiem sine qua non powstania roszczenia z art. 226 k.c. jest faktyczne wydanie rzeczy bądź co najmniej wyrażenie przez dłużnika gotowości wydania rzeczy właścicielowi. Brak spełnienia powyższej przesłanki powoduje w każdym przypadku przedwczesność roszczeń dłużnika z art. 226.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy ocenił, że bieg terminu przedawnienia roszczenia pozwanej o zwrot nakładów rozpoczął się z chwilą złożenia przez pozwaną oświadczenia o uznaniu roszczenia windykacyjnego powoda, a dokładnie z chwilą doręczenia stronie powodowej odpisu odpowiedzi na pozew zawierającej to oświadczenie, tj. z dniem 29 maja 2013 r. (k. 48). Wcześniejsze pismo pozwanej z dnia 5 czerwca 2012 r. (k. 22), zawierające wyrażenie zgody na opuszczenie nieruchomości nie wskazuje daty, w której pozwana byłaby gotowa wydać nieruchomość stronie powodowej a strona powodowa nie wykazała, z jaką datą zostało jej to oświadczenie doręczone.

W świetle wyżej poczynionych rozważań przy przyjęciu, że roszczenie pozwanej o zwrot nakładów poniesionych na sporną część działki (...) stało się wymagalne z dniem 29 maja 2013r., nie doszło do ich przedawnienia (art. 118 k.c.).

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że przed zawarciem nieformalnej umowy sprzedaży ta część działki (...) była porośnięta trawą i wykorzystywana przez J. B. (1) do wypasania bydła. Czynnościami niezbędnymi do utrzymania pastwiska w stanie niepogorszonym było więc systematyczne koszenie trawy i ewentualnie nawożenie. Dokonane przez pozwaną nasadzenia roślin ozdobnych, ogrodzenie działki, wykopanie stawu czy urządzenie skalniaka nie są więc nakładami koniecznymi ale innymi – po części użytecznymi po części zbytkownymi. Gdyby nawet przyjąć, że część poczynionych przez pozwaną nakładów w postaci nawiezienia na sporną działkę gruzu i ziemi dla wyeliminowania okresowych zastoju wody powodujących gnienie trawy ma charakter nakładów koniecznych dla prawidłowego korzystania z tej działki jako pastwiska zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem, to wnioski opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. J. jednoznacznie wskazują, że nakłady te nie mają żadnej wartości rynkowej, a tym samym, że właściciel nie wzbogacił się bezpodstawnie kosztem pozwanej (art. 226 § 2 in fine k.c.). W tych okolicznościach nie występują przesłanki uzasadniające zastosowanie przez pozwaną zarzutu zatrzymania z art. 461 §1 k.c. Pozwana nie wykazała bowiem, by przysługiwały jej względem powódki jakiegokolwiek roszczenia o zwrot nakładów na rzecz, której wydania domaga się powódka A. T..

Z tej przyczyny Sąd Rejonowy nakazał bezzwłoczne i bezwarunkowe wydanie powódce przez pozwaną opisanej przez biegłego geodetę części działki nr (...) położonej w B., gmina N..

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

i obciążył nimi w całości pozwaną jako stronę, która proces przegrała. Pozwana korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych w całości, wobec czego brak było podstaw do obciążenia jej kosztami wyłożonymi przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłych. Zasądzone koszty procesu stanowią: poniesione przez powódkę koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1919 zł, w tym 1200 zł za pierwszą instancję i 600 zł – za drugą instancję (według stawek określonych w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku), 119 zł – opłaty od pełnomocnictw, uiszczona opłata od pozwu – 135 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 461 § 1 k.c., polegające na błędnej

wykładni poprzez przyjęcie, że pozwanej nie przysługuje zarzut zatrzymania;

II. naruszenia prawa procesowego, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na oparciu orzeczenia na opinii biegłego geodety, który błędnie wykreślił na mapie sytuacyjno- wysokościowej zachodnią granicę użytkowania przez pozwaną działki nr (...), nadto opinia wbrew przepisowi art. 285 § 1 k.p.c. nie zawiera uzasadnienia oraz oparciu orzeczenia na opinii biegłego szacującego nakłady, która w całości została zakwestionowana przez pozwaną i oddalenie wniosku o powołanie innego biegłego;

- art. 101 k.p.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu w sytuacji, gdy pozwana przy pierwszej czynności procesowej uznała żądanie pozwu, a zatem zasada wynikająca z art. 98 §1 k.p.c. nie powinna zostać stosowana w sprawie niniejszej.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu dotychczasowych kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna tylko w zakresie odnoszącym się do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie sporu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne.

Chybionym należy uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ma swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. może być uznany za usprawiedliwiony tylko wtedy, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone mimo, że nie zostały one w ogóle lub dostatecznie potwierdzone lub gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione, mimo, że nie było ku temu podstawy. Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne. Zarzut obraży przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może też polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak też SN w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99, publ. LEX nr 53136 i w wyroku z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00, publ. LEX nr 56906).

Dodać należy jeszcze, że ocena dowodu z opinii biegłego, w odróżnieniu od oceny innych środków dowodowych, nie sprowadza się do ustalenia jej wiarygodności, lecz do kontroli logiczności wywołu opinii, poziomu wiedzy merytorycznej biegłego oraz stopnia stanowczości wniosków ekspertyzy. Ocena słuszności opinii opiera się przede wszystkim na zaufaniu do wiedzy biegłego. Sąd nie jest natomiast uprawniony do konfrontowania z własną wiedzą wniosków opinii, bazujących na wiadomościach specjalnych biegłego (tak też Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 15 września 2015 r., sygn. I ACa 340/15, publ. LEX

nr (...)). Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen,

a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (tak też SA w Łodzi w wyroku z dnia 20 maja 2015 r., sygn. I ACa 1500/14, publ. LEX nr 1771325). Skarżąca nie wskazuje tymczasem na żadne uchybienia biegłego w zakresie wiedzy, czy logiczności wniosków opinii.

W rozpoznawanej sprawie na podstawie opinii biegłego prawidłowo ustalono zachodnią granicę działki podlegającej wydaniu. Biegły P. G. w ramach ustnej opinii uzupełniającej wyjaśnił, że granica ta przebiega po ścianie budynku. Wskazał, że operat został sporządzony zgodnie z wytycznymi stron uczestniczących w oględzinach. Granice zaś nie wynikają z jednoznacznych współrzędnych. Strony wskazywały bowiem tereny, jakie są w posiadaniu pozwanej, a nie punkty graniczne swoich nieruchomości.

Ponadto strony w toku postępowania potwierdziły informacyjne wyjaśnienia. Natomiast zastrzeżenie do protokołu złożone przez pełnomocnika pozwanej w trybie art. 162 k.p.c. dotyczyło oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność oszacowania nakładów. Biegły geodeta P. G. zgodnie z wnioskiem pełnomocnika pozwanej został wezwany na rozprawę celem złożenia opinii uzupełniającej, która wbrew twierdzeniom apelacji nie była już kwestionowana przez żadną ze stron.

Przechodząc w tym miejscu do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego, tj. art. 461 § 1 k.c., wskazać należy, że wykładania tego przepisu dokonana przez Sąd pierwszej instancji jest prawidłowa.

Prawo zatrzymania, zwane też prawem retencji (*ius retentionis*), to uprawnienie do odmówienia spełnienia świadczenia polegającego na wydaniu cudzej rzeczy do czasu, gdy wierzyciel nie zaspokoi lub nie zabezpieczy roszczenia, które przysługuje dłużnikowi (retencjonistcie) względem wierzyciela. Jest środkiem zabezpieczenia roszczeń, a zatem środkiem nacisku (presji) na właściciela rzeczy w celu skłonienia go do wykonania zobowiązania wobec retencjonisty (por. wyr. SN z 16.12.2009 r., I CSK 184/09, L.; wyr. SN z 7.10.2010 r., IV CSK 93/10, L.; wyr. SN z 17.9.2015 r., II CSK 755/14, Biul. SN 2015, Nr 11). Artykuł 461 § 1 KC nie stanowi samodzielnej podstawy prawnej do dochodzenia nakładów. Dłużnik ma prawo skorzystać z prawa zatrzymania tylko wtedy, gdy przysługuje mu uzasadnione prawnie roszczenie o zwrot nakładów (wyr. SN z 15.5.2001 r., I CKN 354/00, L.; wyr. SN z 11.3.2004 r., V CK 329/03, L.; wyr. SN z 5.4.2007 r., II CSK 550/06, L.). Za przesłankę prawa zatrzymania uznaje się również wymagalność wierzytelności.

Artykuł 461 § 1 k.c. używa pojęcia "nakłady" w takim samym znaczeniu, jak art. 226 k.c.. Do wykładni omawianego przepisu należy dlatego stosować pojęcia używane w przepisach o roszczeniach uzupełniających (wyr. SN z 15.5.2001 r., I CKN 354/00, L.).

Odnosząc powyższe do realiów badanej sprawy, należy przyjąć, że Sąd Rejonowy właściwie ocenił charakter posiadania pozwanej, wskazując że zastosowanie do zgłoszonego przez nią roszczenia o zwrot nakładów znajduje art. 226 § 2 k.c. (samoistne posiadanie w złej wierze). Prawo zatrzymania ma zobowiązany do wydania cudzej rzeczy tylko co do przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów. Prawo to jest ściśle związane z określoną wierzytelnością, nie może ani powstać, ani trwać samoistnie, tzn. bez wierzytelności. Skarżąca nie kwestionuje ustalonego przez Sąd Rejonowy charakteru posiadania ani nie podnosi argumentów wskazujących na to, że właściciel spornej nieruchomości

wzbogacił się dzięki poczynionym nakładom koniecznym. Tymczasem jak wynika z opinii biegłego M. J. nakłady te nie mają wartości rynkowej, zatem nie sposób mówić zasadnie o wierzytelności pozwanej, jaka by jej przysługiwała z tego tytułu. Okoliczność, czy nakłady były czynione za wiedzą właściciela nie ma znaczenia. Pozwana nie spełniła zatem żadnych przesłanek dających podstawę do zastosowania art. 461 § 1 k.c. i w apelacji też nie podnosi żadnych twierdzeń, które zmierzałyby do wykazania ich spełnienia.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił również zarzutu naruszenia art. 101 k.p.c. Przepis ten statuuje zasadę zawinięcia będącą wyjątkiem od reguły odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98) i łączy jej realizację ze spełnieniem uprzednio i kumulatywnie przez stronę pozwaną wskazanych w omawianym przepisie obu przesłanek. W rozpoznawanej sprawie pozwana nie tylko dała powód do wytoczenia powództwa, uzależniając wydanie nieruchomości od wcześniejszego spełnienia przez powódkę bezpodstawnych roszczeń, które pozwana konsekwentnie podtrzymywała zarówno przed Sądem pierwszej instancji jak i w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy wziął jednak pod uwagę, że Sąd Rejonowy rozstrzygając o kosztach postępowania dopuścił się naruszenia art. 98 k.p.c. wobec zasądzenia na rzecz powódki kosztów postępowania w wysokości 2.054 zł, podczas gdy koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony wyniosły 1.052 zł. Sąd Rejonowy nie wziął bowiem pod uwagę, że sporna nieruchomość jest nieruchomością rolną. O kosztach postępowania należało zatem orzec na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. Dz. U. 2013, poz. 461) w odniesieniu do kosztów zastępstwa procesowego przed sądem pierwszej instancji w postępowaniu o sygn. I C 86/13 (360,00 zł) w niniejszym postępowaniu pierwszoinstancyjnym (360,00 zł) oraz na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 2 powołanego Rozporządzenia w odniesieniu do kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym o sygn. III Ca 925/15 (180,00 zł), uwzględniając również opłatę od pozwu w wysokości 135,00 zł oraz opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł, co razem daje kwotę kosztów postępowania w wysokości 1.052 zł.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że zasądzone na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 2.054 zł obniżył do kwoty 1.052 zł.

Mając na uwadze niezasadność pozostałych zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja w pozostałej części podlegała oddaleniu jako bezzasadna na podstawie art. 385 k.p.c.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu nadanym Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1668), które weszło w życie z dniem 27 października 2016 roku.