

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 marca 2022 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

- 1) zasądził od Województwa (...) na rzecz K. M. kwotę 64.392zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty;
- 2) zasądził od Województwa (...) na rzecz K. M. kwotę 10.737 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem kosztów procesu;
- 3) nakazał pobrać od Województwa (...) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi#Ś. w Ł. kwotę 6.570,22 zł tytułem części wynagrodzenia biegłego pokrytej tymczasowo przez Skarb Państwa.

(wyrok k: 499)

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne oraz przedstawił ocenę dowodów, w oparciu o które wydał kwestionowane orzeczenie, a które w całości podziela i przyjmuje za własne Sąd II instancji.

(uzasadnienie k. 512-518)

W oparciu o ustalony stan faktyczny sprawy Sąd I instancji uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, przyjmując, iż podstawą prawną rozstrzygnięcia jest art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

W pierwszej kolejności Sąd uzasadnił brak potrzeby zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed tutejszym Sądem pod sygn. akt II Ns 504/20. Powołana sprawa dotyczy wniosku Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa udziału 2/3 części we własności nieruchomości obejmującej ww. działkę nr (...) przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1980 r. Ewentualne stwierdzenie takiego zasiedzenia w ocenie pozwanego spowodowałoby, że powódka utraciłaby legitymację procesową w sprawie niniejszej. Sąd oceny tej nie podzielił, uznając, że może dokonać przesłankowej oceny skutków takiego zdarzenia na gruncie niniejszej sprawy. Ocena przejściowo załączonych akt II NS 504/20 prowadziła do wniosku, że powołana sprawa (w której występują podmioty zagraniczne) będzie skomplikowana i zawiła a jej rozpoznanie może potrwać wiele lat (na chwilę obecną nie ma w sprawie nawet wyznaczonego terminu rozprawy) tym samym oczekiwanie na jej rozstrzygnięcie powodowałoby pozbawienie stron prawa do sprawnego i możliwie szybkiego rozpoznania ich sporu, to zaś jak wskazano wyżej było możliwe pomimo tego, że postępowanie dotyczące zasiedzenia odnosiło się do działki będącej również przedmiotem niniejszej sprawy. Sąd podkreślił przy tym, że zarówno z umowy sprzedaży na mocy której matka powódki nabyła udział w spornej nieruchomości jak i z elektronicznych ksiąg wieczystych w których działki składające się na zakupioną nieruchomość były lub są wpisane, jednoznacznie wynika, że nabycie udziałów w tych nieruchomościach nastąpiło na mocy umowy sprzedaży z osobą, która w księdze wieczystej była wpisana jako współwłaściciel w 1/5 części. Jednocześnie w chwili tego nabycia jak i w chwili wpisu matki powódki do księgi wieczystej, księga ta nie zawierała wpisu żadnego ostrzeżenia o tym, że własność sprzedawcy została ujawniona w księdze niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym lub ostrzeżenia o jakimkolwiek postępowaniu, które mogłoby takiego faktu dotyczyć albo wzmianki w takim przedmiocie. W tym stanie rzeczy należało przyjąć, że powyższe nabycie odbyło się pod ochroną rękojmi wiary publicznej księgi wieczystej, wynikającej z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nabycie odbyło się na mocy umowy odpłatnej. Jednocześnie wobec domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c. należało uznać, że matka powódki nabywając nieruchomość znajdowała się w dobrej wierze – to jest nie wiedziała, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym (przy założeniu, że do zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1980 r. rzeczywiście doszło). Powyższe oznacza, że nie zaszła żadna okoliczność mogąca wyłączyć rękojmię publicznej wiary księgi wieczystej odnośnie wpisu prawa własności sprzedawcy udziału w nieruchomości, co wynika z art. 6 wskazanej ustawy. Ponieważ w zasadniczych powodach rozstrzygnięcia sporządzonych do postanowieniu o podjęciu postępowania Sąd I instancji wyraźnie powołał się na

powyższą okoliczność (k. 261) to pozwany miał możliwość zgłoszenia dowodów które ww. domniemanie dobrej wiary mogłyby obalić. Zaniechał jednak jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej w tym przedmiocie (a to pomimo wezwania do wskazania wszelkich twierdzeń i dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wynikającego z zarządzenia wykonawczego do powołanego postanowienia- k. 261v). Sąd Rejonowy podzielił w tym zakresie pogląd orzecznicy, zgodnie z którym rękojmia ksiąg wieczystych chroni osoby, które przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabyły własność lub inne prawo rzeczowe, nawet jeśli w czasie poprzedzającym transakcję inny podmiot nabył prawo do zasiedzenia własności nieruchomości (SN w wyr. z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 481/12, M.Prawn. 2013/6/283).

Matka powódki po której powódka odziedziczyła spadek, nabyła udział 1/5 części w spornej nieruchomości w dniu 15 maja 2008 r. a wniosek o dokonanie wpisu prawa własności do księgi wieczystej wpłynął do Sądu w dniu 21 maja 2008 r. W tym czasie, jak wskazano wyżej, sprzedawca udziału był ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel i nie było w tej księdze żadnych wpisów lub wzmianek mogących podważać tak ujawniony stan prawny. Oznaczało to, że wobec domniemanie dobrej wiary po stronie matki powódki, bez znaczenia byłoby ewentualne stwierdzenie w sprawie o sygn. akt II Ns 504/20, że Skarb Państwa z dniem 1 stycznia 1980 r. nabył udział 2/3 części w spornej nieruchomości. Stwierdzenie takie wobec nieujawnienia nabycia w księdze wieczystej, nie mogłoby przełamywać rękojmiami jej publicznej wiary, a to oznacza, że nawet jeśli udział nabyty przez zasiedzenie obejmował udział sprzedawcy nieruchomości, to z dniem nabycia tego udziału przez matkę powódki, stała się ona współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości. Zatem w układzie faktycznym niniejszej sprawy ewentualne nabycie ww. udziału przez Skarb Państwa przez zasiedzenie oznaczać może jedynie, że w odniesieniu do udziału powódki Skarb Państwa byłby właścicielem od 1 stycznia 1980 r. do 15 maja 2008 r., kiedy to udział został nabyty przez matkę powódki.

Ogół powyższych rozważań doprowadził Sąd I instancji do wniosku, że rozstrzygnięcie w sprawie II Ns 504/20 nie ma znaczenia dla sprawy niniejszej.

Z dalszych rozważań prawnych wynika, iż Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwanego wskazując, iż powołane przez pozwanego orzecznictwo dotyczące 3-letniego biegu przedawnienia w przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, dotyczyło wyłącznie przypadku gdy wierzycielem była jednostka samorządu terytorialnego. W niniejszej sprawie sytuacja była odmienna, albowiem pozwane województwo jest dłużnikiem a nie wierzycielem. Jednocześnie powódka nie jest przedsiębiorcą, a już z pewnością dochodzone roszczenie nie wiąże się z żadną działalnością gospodarczą powódki. W tej sytuacji nie było podstaw do stosowania innego biegu przedawnienia niż wynikającego z art. 118 k.c. Natomiast wobec treści art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 1104) zastosowanie miało 10 letnie przedawnienie. Przy czym zgodnie z art. 118 zd. 2 k.c. przedawnienie przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego. Ponieważ zgłoszone roszczenie dotyczy okresu od stycznia 2010 r. do końca 2012 r., to wniesienie pozwu w grudniu 2020 r. stosownie do art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało bieg przedawnienia.

Wobec faktu, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie byłaby taka sama niezależnie od tego czy ocenie podlegałyby łącznie nieruchomości obejmujące działki o nr (...) czy też wyłącznie nieruchomości obejmująca działkę nr (...), uznać należało, że bezprzedmiotowy był zarzut pozwanego, że powódka nie wykazała, że jest właścicielką udziału w działce nr (...). Niezależnie od tego, Sąd ocenił, że powódka fakt taki zdołała wykazać. Wynikał on bowiem z księgi wieczystej w której wpisano ww. działkę oraz z umowy sprzedaży nieruchomości znajdującej się w aktach sprawy. W tym kontekście wskazać wypada, że to w księdze wieczystej dla działki nr (...) ((...)) wpisano ostrzeżenie o ujawnionym odmiennym stanie prawnym w księdze dla działki nr (...) ((...)), natomiast w księdze wieczystej dla działki nr (...) ostrzeżenia takiego nie ma co z oznacza, że nie ma podstaw by uznać, że nieprawidłowości dotyczą działki nr (...) i należy domniemywać, że prawo własności w tym przypadku wpisane jest zgodnie ze stanem rzeczywistym, co wynika z art. 3 ust. 1 k.w.h. Sąd zaznaczył przy tym, iż strona pozwana zdołała wykazać, że z powołanej działki nr (...) nie korzystała. Stąd Sąd rozstrzygając niniejszą sprawę oceniał wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki nr (...), które zgodnie z opinią biegłego byłoby takie same jak w przypadku łącznego korzystania z działek nr (...), a co wynika z tego, że działka nr (...) jest niewielka, a całość części budynku znajduje się na działce nr (...). Bez znaczenia był podnoszony przez pozwanego fakt, że jest współwłaścicielem nieruchomości obejmującej działkę nr (...)

na mocy decyzji Wojewody (...) z 2017 r. Jest tak ponieważ zgłoszone roszczenie dotyczy wcześniejszego okresu, kiedy to pozwany nie miał żadnego tytułu prawnego do ww. nieruchomości.

Podobnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy było twierdzenie pozwanego o tym, że w spornym okresie przedmiotowy budynek był również zajmowany przez szkołę prowadzoną przez Miasto Ł., co miałyby powodować, że odpowiedzialność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego, powinna ulec zmniejszeniu. Po pierwsze jak już wskazywano wyżej, zarządzeniem z dnia 18 marca 2021 r. wezwano pozwanego do zgłoszenia m.in. wszelkich twierdzeń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w terminie 14 dni pod rygorem utraty uprawnienia do ich powoływania w dalszym toku postępowania, a w tak określonym terminie pozwany ww. twierdzenia nie podniósł. Oznacza to, że stosownie do art. 205³ § 2 k.p.c. twierdzenie to podlegało pominięciu przy rozstrzyganiu niniejszej sprawy. Niezależnie od powyższego Sąd meriti zauważył, że zgodnie z twierdzeniami samego pozwanego to pozwany był i jest samoistnym posiadaczem działki nr (...). Działka ta została przekazana mu w zarząd przez Kuratorium (...) w Ł. w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. W tej sytuacji wszelkie inne podmioty korzystające z budynku podlegającego zarządowi pozwanego robiły to za jego zgodą. Oznacza to, że Miasto Ł. prowadzące szkołę w przedmiotowym budynku było jedynie jego posiadaczem zależnym względem samoistnego posiadacza jakim było i jest pozwane Województwo (...).

W tej sytuacji powódka miała uprawnienie do tego aby dochodzić całości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej udziału we własności w spornej nieruchomości od pozwanego. Jest tak ponieważ pozwany jako posiadacz samoistny mógł samodzielnie decydować o oddawaniu nieruchomości lub jej części w posiadanie zależne z wyłączeniem powódki i jeśli podjął taką decyzję w odniesieniu do części budynku na rzecz Miasta Ł., to nie zwalniało go to z odpowiedzialności względem strony powodowej. Co jednak ważniejsze o takiej możliwości decyduje treść art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., które w odniesieniu do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przyznają legitymację bierną właśnie posiadaczowi samoistnemu. Tym samym oddanie w posiadanie zależne przez pozwanego części nieruchomości na rzecz Miasta Ł. dla potrzeb prowadzonej przez miasto szkoły było bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanego jako posiadacza samoistnego w odniesieniu do całości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w spornym okresie i w odniesieniu do udziału powódki (zob. wyr. SA w Łodzi z dnia 6 grudnia 2016 r., I ACa 537/16, LEX nr 2216137; wyr. SN z 11 sierpnia 2016 r., I CSK 603/15, LEX nr 2153423; wyr. SN 27 stycznia 2016 r., II CSK 95/15, LEX nr 2012106; taki pogląd został również podzielony przez SO w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 kwietnia 2021 r., wydanego w sprawie o sygn. akt III Ca 236/20, LEX nr 3308294).

Mając na względzie ogół poczynionych wyżej uwag, Sąd I instancji doszedł do przekonania, że nie było podstaw do tego by uznać, że powódka może nie mieć w sprawie legitymacji procesowej czynnej a pozwany legitymacji procesowej biernej w odniesieniu do całości żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Jednocześnie przesłanką uwzględnienia powództwa było ustalenie, że pozwany jako posiadacz samoistny nieruchomości obejmującej działkę nr (...) był w spornym okresie w złej wierze. W ocenie Sądu okoliczność ta była bezsporna, a pozwany temu nie zaprzeczał., zaś ponadto powinien zdawać sobie sprawę ze struktury właścicielskiej ujawnionej w księgach wieczystych, które są jawne, zwłaszcza, że strona pozwana jest jednostką samorządu terytorialnego i stan ksiąg wieczystych posiadanych nieruchomości powinna monitorować. Dodatkowo Sąd zauważył, że pomiędzy stronami zawisł wcześniej spór dotyczący wcześniejszego okresu bezumownego korzystania z nieruchomości, a złą wiarę pozwanego pośrednio potwierdziły zeznania świadka, który przyznał, że do jednostki pozwanego były zgłaszane roszczenia przez powódkę.

W tym stanie rzeczy pozwany jako posiadacz samoistny nieruchomości obejmującej działkę nr (...), będący w spornym okresie w złej wierze, miał obowiązek zapłaty na rzecz powódki, będącej współwłaścicielką tej nieruchomości w 1/5 części, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w części odpowiadającej jej udziałowi, co wynika z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Opierając się na dowodzie z opinii biegłego, przeprowadzonym w sprawie, Sąd ustalił, że wynagrodzenie to powinno wynieść 97.990 zł. Stąd żądanie zasądzenia z tego tytułu kwoty 63.391 zł należało uznać za uzasadnione w całości.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty orzeczono stosownie do art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powódka wezwała pozwanego do spełnienia świadczenia pismem doręczonym pozwanemu w dniu 14 grudnia 2020 r., zakreślając mu 7-dniowy termin na jego spełnienie. W efekcie żądanie odsetek od 22 grudnia 2020 r. było uzasadnione w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Powódka wygrała proces w całości wobec czego pozwany powinien zwrócić jej koszty niezbędne do dochodzenia jej praw. Na zasądzone koszty złożyły się: 3.220 zł opłaty od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 2.000 zł uiszczonej i wykorzystanej zaliczki na wynagrodzenie biegłego, 100 zł opłaty za doręczenie postanowienia z dnia 9 marca 2021 r. oraz 5.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika wyliczonego stosownie do § 2 pkt 6 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). O odsetkach od zasądzonych kosztów orzeczono zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c.

W sprawie pozostały nierozliczone koszty sądowe w łącznej wysokości 6.570,22 zł w postaci kosztów opinii biegłej pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa (postanowienie- k. 441 i k. 472). W oparciu o art. 113 ust. u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd nakazał pobrać ww. kwotę od pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Pozwany na podstawie art. 368§1 p. 2 kpc wydanemu rozstrzygnięciu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art. 233§1 kpc w zw. z art. 286 kpc polegające na wydaniu orzeczenia na skutek oceny dowodów, która została przeprowadzona w sposób dowolny, a nie swobodny przez niezasadne przyjęcie, że opinia biegłego rzeczoznawcy sporządzona w niniejszej sprawie została sporządzona w sposób zrozumiały i fachowy, a wnioski z niej wynikające były logiczne w sytuacji gdy strona pozwana przedstawiła szereg wątpliwości do opinii, do których należą: nieprzedstawienie przez biegłą rzutów pomieszczeń, na których opierała się w wydanej opinii i niedostateczne wyjaśnienie kwestii przybliżonych danych dotyczących powierzchni użytkowej budynku, brak wystarczającego wyjaśnienia przyjętej stopy kapitalizacji w sytuacji przedstawienia przez stronę pozwaną w piśmie z dnia 16.02.2022r wykresu wskazującego na niższe przyjmowane stopy kapitalizacji, niewyjaśnienie różnic 3% i 5% w wartości nieruchomości w kolejnych latach, niewystarczające uzasadnienie doboru nieruchomości podobnych do porównania, niewyjaśnienie wbrew stanowisku sądu przez biegłą zasadności przyjęcia współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,95, niewyjaśnienie rozbieżności w powierzchni całkowitej budynku, nieuwzględnienie wskaźnika pustostanów mimo, iż w przedmiotowej sprawie część nieruchomości faktycznie stanowiła pustostan w analizowanym okresie, jak również istotne rozbieżności między kwotą odszkodowania wynikającą z opinii biegłej sądowej a kwotą wynikającą z prywatnej opinii załączonej do pozwu, które to wątpliwości zostały jednak przez Sąd pominięte w związku z czym odmówiono ich wyjaśnienia w drodze dalszej opinii uzupełniającej lub przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, czym w ocenie pozwanej naruszył art. 286 kpc,

b) art. 235²§1 p. 2 kpc poprzez pominięcie dowodów z dalszej opinii biegłej A. G. (1) jak i opinii innego biegłego, w sytuacji gdy dowody te były niezbędne do usunięcia zasygnalizowanych przez pozwanego w piśmie z dnia 16 lutego 2022 roku wątpliwości a dowód ten miał na celu wykazanie faktu spornego i istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, który nie został dostatecznie wyjaśniony w opinii pierwotnej jak i uzupełniającej,

c) art. 177§1 p. 1 kpc poprzez brak zawieszenia postępowania mimo, iż rozstrzygnięcie sprawy zależało od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego, zaś w niniejszej sprawie istniały przesłanki przemawiające za zawieszeniem postępowania, które zostały uwzględnione w postępowaniu o sygn. akt I C 1690/20 dotyczącej tej samej kwestii lecz innego okresu,

2. naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez niewłaściwe zastosowanie i pominięcie, iż poprzedniczka prawna powódki nabyła udział w nieruchomości działając w złej wierze a to z uwagi na fakt, iż powinna wiedzieć a przynajmniej z łatwością mogła się dowiedzieć o powszechnie dostępnej kwestii, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym a to mając na względzie fakt, iż od roku 1952 na nieruchomości znajduje się budynek oświatowo – kulturalny, w związku z czym nieruchomość co najmniej od tego okresu pozostawała w posiadaniu samoistnym jednostek samorządu terytorialnego, co jest jawne i łatwo dostępne dla każdego, w związku z czym nie sposób uznać, że poprzedniczka prawna powódki znajdowała się w dobrej wierze, biorąc także pod uwagę fakt, że wpisy w księdze wieczystej nie mają charakteru konstytutywnego,

b) art. 230 kc w zw. z art. 225 i art. 224§2 kc poprzez nieuwzględnienie i zasądzenie całego dochodzonego roszczenia od pozwanego w sytuacji gdy Miasto Ł. korzystała w okresie, którego dotyczy spór, z części nieruchomości jako posiadacz zależny, w związku z czym zgodnie ze wskazanymi normami za ten okres powódka winna dochodzić odszkodowania od Miasta Ł., zaś od pozwanego jedynie pożytków cywilnych, których jednak pozwany nie uzyskiwał.

Mając na względzie podniesione zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości z odpowiednią zmianą rozstrzygnięć o kosztach postępowania, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto apelujący wniósł o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

(apelacja k: 522-528)

Strona powodowa w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania za II instancję (k: 541-545).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zawiera uzasadnionych podstaw i podlega oddaleniu z mocy art. 385 kpc.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd II instancji podziela wszelkie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz dokonaną ocenę dowodów wyrażoną w pisemnych motywach rozstrzygnięcia i przyjmuje je za własne, co skutkuje równocześnie ograniczeniem uzasadnienia do rozpoznania przedstawionych w apelacji zarzutów dotyczących prawa procesowego i materialnego (art. 387§2¹ p. 1 kpc). Wskazać należy, iż wydane rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest również prawidłowe pod względem materialnoprawnym i brak jest podstaw do jego zmiany lub uchylenia, zaś Sąd Okręgowy w pełni podziela rozważania prawne zaprezentowane przez Sąd Rejonowy w pisemnych motywach rozstrzygnięcia (art. 387§2¹ p. 2 kpc).

Na wstępie podkreślenia wymaga fakt, że Sąd II instancji, zgodnie z normą art. 378§1 kpc, o ile nie jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, to wiążą go zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, poza ewentualną nieważnością postępowania braną pod uwagę z urzędu. Oznacza to, iż ewentualne uchybienia procesowe mogące mieć wpływ na wynik sprawy Sąd rozpoznający apelację bada jedynie w tym zakresie, w jakim sformułował je skarżący, zaś ich nieskuteczność nie pozwala w żadnej mierze na ingerencję w sferę faktów przyjętą przez Sąd I instancji, czy oceny dowodów, jaka doprowadziła do ich ustalenia (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2021 roku (...) 168/21 niepubl., Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 12 sierpnia 2021 roku I ACa 832/20 niepubl., Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2021 roku IV CSK 399/20 niepubl., Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2020 roku I CZ 8/20 niepubl. i Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 11 lutego 2020 roku I ACa 182/19).

Przystępując do oceny zgłoszonego środka zaskarżenia rozważania godzi się rozpocząć od analizy zgłoszonych zarzutów naruszenia prawa procesowego, albowiem jedynie prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione na podstawie prawidłowej oceny dowodów zebranych w sprawie mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12.07.2018r I ACa 244/17). Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż Sąd I instancji przy wydaniu

zaskarżonego wyroku nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa procesowego podniesionych w apelacji strony pozwanej tj. art. 233§1 kpc, art. 235²§1 p. 2 kpc czy też art. 177§1p. 1 kpc, przy czym ostatnie dwa zarzuty apelacyjne zostały sformułowane wadliwie, co zostanie poruszone w dalszej części uzasadnienia.

Zgodnie z przepisem art. 233§1 kpc przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNP 2000/17/655). Naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów ma zatem miejsce wtedy, gdy sąd pierwszej instancji dopuścił się w ramach oceny dowodów błędów logicznych, wewnętrznych sprzeczności czy braków czyniących ją niepełną. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest zaś wystarczające tylko przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać więc tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, opartej na własnej ocenie dowodów. Konieczne jest bowiem wykazanie, że określone w art. 233§1 kpc kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy albo, że sąd pominął istotne dla sprawy dowody przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy (tak orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, LEX nr 172176; z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 369/03, LEX nr 174131; z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, LEX nr 151622, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 08.07.2021r I AGa 315/19 niepubl.). Nie ulega przy tym wątpliwości, iż dowód z opinii biegłego podlega wprawdzie ocenie, jak każdy inny dowód uzyskany w postępowaniu cywilnym, z tą jednak modyfikacją, iż nie jest on badany pod kątem wiarygodności, lecz pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Ocenie podlega zatem pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania sądu. Wnioski wydanej opinii mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla Sądu, jako bezstronnego arbitra w sprawie, dlatego gdy opinia biegłego czyni zadość tym wymogom, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych (tak też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 22.02.2022r III AUa 118/19, Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 17.02.2021r III AUa 1016/20 i Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 09.01.2019r I ACa 689/18).

Biorąc pod uwagę powyższe wytyczne dla oceny dowodu z opinii biegłego uznać należy, iż Sąd I instancji prawidłowo uwzględnił dowód z opinii biegłej A. G. jako mający stanowić podstawę rozstrzygnięcia dając temu wyraz w pisemnych motywach rozstrzygnięcia. Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji jest wszechstronna, wnikliwa i swobodna. Nie ma żadnych podstaw do uznania, aby miała ona charakter dowolny i jako taka nie narusza granic wytyczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c.

Ocena dowodu z opinii biegłej sądowej A. G. dokonana przez Sąd I instancji jest spójna, logiczna i konsekwentna, nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy też doświadczenia życiowego. Zarówno wydana w sprawie opinia główna, jak i uzupełniająca słusznie zostały ocenione jako fachowe, rzetelne, zaś ich wnioski logiczne i kategorycznie wyrażone. Nie można przy tym pomijać okoliczności, iż powołane przez apelanta zarzuty stanowią powtórzenie zastrzeżeń formułowanych już przed Sądem I instancji, które zostały już szczegółowo i wnikliwie poddane analizie w pisemnych motywach rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy podziela w całości ocenę tego dowodu przeprowadzoną przez Sąd Rejonowy i nie widzi potrzeby jej powielania, tym bardziej gdy zgłoszone zarzuty uznać należy jedynie za polemiczne. Godzi się jedynie zauważyć, iż biegła szczegółowo podała zastosowaną metodę wyceny, sposób jej przeprowadzenia, wybrane nieruchomości podobne z uwzględnieniem specyfiki analizowanej nieruchomości budynkowej z uwzględnieniem, iż zajmuje ona kilka działek. Szczegółowo uzasadniła również zastosowane współczynniki korygujące. Podkreślenia wymaga przy tym fakt, iż dokładne dane powierzchni użytkowej budynku, rzutów i powierzchni poszczególnych pomieszczeń winny wynikać przede wszystkim z posiadanej przez pozwanego inwentaryzacji budynku, na co zwrócił już uwagę Sąd I instancji prawidłowo wyciągając w

tym zakresie wnioski negatywne dla pozwanego a związane z brakiem przedstawienia stosownej dokumentacji niezbędnej do wydania opinii (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31.03.2021r I CSK 413/20). Również biegła monitowała w tym zakresie w wydanej opinii głównej, co pozostało jednak bez żadnej reakcji ze strony pozwanego, mimo nie budzącej wątpliwości okoliczności obowiązku dowodowego w tym zakresie obciążającego właśnie apelanta, który z tych danych chciał wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 kc). Ewentualne braki w stosownej dokumentacji mogły być faktycznie usunięte poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej, jednakże Sąd I instancji wniosek dowodowy w tym zakresie pominął, zaś pozwany ze znanych jedynie sobie powodów zaniechał zgłoszenia w tym zakresie stosownych zarzutów apelacyjnych, co jest wiążące dla Sądu Okręgowego rozpoznającego apelację ze względu na granice złożonego środka zaskarżenia (art. 378§1 kpc). Podobna ocena dotyczy również podniesionej kwestii tzw. pustostanów, która również podlegała dowodzeniu przez stronę pozwaną nie tylko pod kątem ich powierzchni, ale również okresu czasu, w którym dane pomieszczenia posiadały taki charakter. Pozwany zaniechał jednak inicjatywy dowodowej i w tym zakresie poprzestając jedynie na ponawianych twierdzeniach, które wszak nie mają charakteru dowodu w postępowaniu cywilnym (tak też Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 28.09.2022r III AUa 351/22). Już w tym miejscu, w ślad za Sądem I instancji należy tylko powtórzyć, iż opinia biegłej A. G. miała na celu wyliczenie hipotetycznie należnego powódce odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Tylko zatem w tym zakresie został powołany biegły posiadający wiadomości specjalne (art. 278§1 kpc) i tylko w tym zakresie opinia biegłej mogła stanowić podstawę ustalenia faktów niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 kpc). Kategorycznie wykluczone jest zatem, aby na jej podstawie czynić jakiegokolwiek szczegółowe ustalenia co do okoliczności podmiotów zajmujących poszczególne pomieszczenia w budynku, jak życzy sobie apelujący, tym bardziej gdy opinia biegłego nie służy ustaleniom stanu faktycznego sprawy a jedynie udzielanie sądowi wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych na podstawie dowodów przedstawionych przez strony postępowania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.03.2022r (...) 556/21).

Nadmienić również należy, iż przyjęta przez biegłą wyższa stopu zwrotu wpływająca na ustalenie relatywnie wysokiego odszkodowania jest pojęciem ekonomicznym, co również zostało przez biegłą wyjaśnione, i oznacza, że inwestor lokujący w tego rodzaju inwestycję środki finansowe będzie oczekiwał wyższej stopy zwrotu (niezależnie od rodzaju i charakteru budynku), co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wysokość oczekiwanego czynszu najmu. Ocena opinii biegłej w tym zakresie dokonana przez Sąd I instancji jest zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a zatem spełnia wszelkie walory swobodności w rozumieniu art. 233§1 kpc. Analogiczna ocena dotyczy również przyjętego współczynnika korygującego na poziomie 0,95, która również została precyzyjnie i szczegółowo wyjaśniona. Wskazać przy tym należy, iż do oceny dowodu z opinii biegłego stosuje się również i te okoliczności, które uwzględniają jego wiedzę z danej dziedziny, doświadczenie zawodowe, co zostało podkreślone w wydanych opiniach i słusznie zaakceptowane przez Sąd I instancji. Sam fakt, iż wydana w sprawie opinia nie była korzystna dla pozwanego pozostaje bez znaczenia dla oceny zgłoszonego zarzutu naruszenia art. 233§1 kpc (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 05.11.2020r I ACa 50/20). Z pisemnych motywów rozstrzygnięcia wynika również i to, że ocenie poddana została również kwestia spadku wartości nieruchomości na przestrzeni analizowanego okresu objętego pozwem i wpływu tej sytuacji na wartość szacowanego czynszu. Wnioski biegłej i w tym zakresie, jak słusznie uznał Sąd I instancji, były logiczne, rzeczowe, stanowcze pod względem wyrażonych w niej ocen i w związku z tym słusznie zostały uwzględnione.

Na koniec należy również zauważyć, iż przedłożona przez powódkę prywatna opinia biegłego wobec sprzeciwu strony pozwanej i zakwestionowania jej wniosków nie mogła stanowić dowodu regulowanego art. 278 kpc z niniejszym postępowaniu i obligowała Sąd I instancji do dopuszczenia dowodu z pisemnej opinii biegłego sądowego. Przedłożona do pozwu opinia mogła być uznana co najwyżej za dokument prywatny w rozumieniu art. 245 kpc, a zatem stanowić jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte, nie zaś tego, że miały miejsce podane w niej fakty (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.05.2022r II PSK 38/22). Opinia prywatna może być uznana zatem jedynie za umotywowane z punktu widzenia wiadomości specjalnych stanowisko stron lub uczestników postępowania, która nie może zastąpić dowodu z opinii biegłego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14.06.2018r V CSK 349/17). Istotną okolicznością, którą godzi się w tym miejscu jest także i to, że ostatecznie powódka nie rozszerzyła powództwa po wydaniu opinii biegłej sądowej A. G. do kwoty wynikającej z wniosków biegłej,

lecz wysokość dochodzonego roszczenia pozostawiła na poziomie określonym w sporządzonej na jej zlecenie opinii prywatnej. Tym samym ewentualna rozbieżność wniosków obu opinii i brak dopuszczenia na tym tle dowodu z innego biegłego sądowego pozostaje bez jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro wydana opinia biegłego sądowego potwierdziła zasadność powództwa jednakże nie doprowadziła powódki do zmiany przedmiotowej powództwa w zakresie dochodzonej kwoty.

Tym samym wnioski opinii prywatnej nie mają żadnego znaczenia dla oceny dowodu jakim były wydane w toku postępowania opinie biegłej A. G..

Wskazane okoliczności czyniły zarzut pozwanego naruszenia normy art. 233§1 kpc za nieuzasadniony a ponadto nie dawały podstaw do dopuszczenia kolejnych dowodów zarówno z opinii uzupełniającej biegłej jak i ewentualnie opinii innego biegłego. Nie ma zatem racji skarżący zarzucając Sądowi I instancji naruszenie zarówno art. 286 kpc jak i art. 235²§1 p. 2 kpc.

Niezależnie od powyższego podkreślić należy, iż apelujący zaniechał ewentualnej kontroli wydanych w dniu 22 lutego 2022 roku postanowień o pominięciu omawianych wniosków dowodowych (k: 481-481 odwrót) w trybie art. 380 kpc, jak i ewentualnego ponowienia tych wniosków w trybie art. 381 kpc, co skutecznie pozbawiło Sąd Okręgowy możliwości potencjalnej kontroli wydanego postanowienia dowodowego, jak i ewentualnego dopuszczenia wnioskowanych wyłącznie przed Sądem I instancji dowodów na etapie postępowania apelacyjnego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.01.1998r III CKN 334/97). Nie ulega wątpliwości, iż wniosek o kontrolę niezaskarżalnego postanowienia mającego wpływ na wynik sprawy może nastąpić wyłącznie na wyraźny wniosek strony reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika wyrażony w treści wniesionego środka zaskarżenia, zaś samo powołanie jedynie zarzutów natury procesowej nie jest w tym zakresie skuteczne do wzruszenia danego postanowienia. Kontrola taka może bowiem odbyć się wyłącznie na wniosek strony, bez którego art. 380 kpc nie może być zastosowany (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 07.11.2006r I CZ 53/06, w postanowieniu z dnia 28.10.2009r II PZ 17/08, postanowieniu z dnia 10.01.2007r I CZ 120/06, postanowieniu z dnia 23.03.2011r V CZ 117/10 czy w postanowieniu z dnia 17.07.2008r II CZ 54/08 oraz Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 12.12.2014r I ACa 702/14).

Nie jest trafnym również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji normy art. 177§1 p. 1 kpc, albowiem wydając zaskarżony wyrok nie doszło do naruszenia tego przepisu. Z oczywistych względów nie był on przecież podstawą rozstrzygnięcia. Zwrócić należy uwagę i na fakt, że apelujący kwestionuje fakt niezawieszenia postępowania. Tymczasem jedynym postanowieniem Sądu, które mogłoby zostać poddane kontroli instancyjnej i to wyłącznie w trybie omawianego już art. 380 kpc było postanowienie z dnia 28 marca 2021 roku o podjęciu zawieszono postępowania (k: 261). Apelacja w swej konstrukcji takich jednak wniosków nie zawiera, co czyni samoistnie zgłoszony zarzut naruszenia art. 177§1 p. 1 kpc całkowicie chybionym. Jedynie na marginesie godzi się zauważyć, iż możliwość zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego zakończenia innego postępowania cywilnego istnieje wyłącznie wówczas, gdy wydany w nim orzeczenie będzie miało charakter prejudykatu a ponadto decyzję w tym zakresie pozostawiono ocenie Sądu, przed którym toczy się postępowanie, zaś zawieszenie winno być również uzasadnione względami celowości (tak też Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 13.03.2019r I ACa 580/18, Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 09.05.2013r I ACz 762/13 czy Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17.05.2017r V CSK 494/16). Tymczasem postępowanie w sprawie II Ns 504/20 dotyczące zasiedzenia nieruchomości, której współwłaścicielem jest powódka nie ma takiego charakteru i nie może wpływać na tok niniejszego postępowania. Dodatkowo jak prawidłowo uznał Sąd I instancji ma ono skomplikowany charakter i może toczyć się w długim okresie czasu, w szczególności ze względu na podmioty biorąc w nim udział. Nie ulega wątpliwości, iż ewentualne orzeczenie stwierdzające nabycie własności nieruchomości we wskazanym trybie będzie zaś miało charakter wyłącznie deklaratoryjny, nie zaś konstytutywny. Nic nie stało zatem na przeszkodzie, aby pozwany już w toku niniejszego postępowania procesowego podniósł zarzut zasiedzenia nieruchomości (tym bardziej, iż wnioskodawcą we wskazanej powyżej sprawie jest inny podmiot), który podlegałby rozpoznaniu i stanowił przesłankę rozstrzygnięcia. Okoliczności te wskazano jedynie gwoi uzupełnienia, albowiem brak skutecznego wniosku o kontrolę postanowienia o podjęciu

zawieszono go postępowania zgłoszonego w trybie art. 380 kpc, uniemożliwia faktyczną kontrolę instancyjną tego orzeczenia.

Reasumując zgłoszone zarzuty naruszenia prawa procesowego nie okazały się uzasadnione, co pozwala – przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy – na dokonanie analizy zgłoszonych zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Nie ma racji apelujący powołując się na naruszenie normy art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

W tym miejscu poczynić jednak należy kilka uwag wstępnych. W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga okoliczność, iż podejmując zawieszono postępowanie postanowieniem z dnia 18 marca 2021 roku Sąd I instancji sporządzając zasadnicze powody rozstrzygnięcia dał stronom wyraz poglądu, iż możliwa jest merytoryczna ocena, że nabycie udziału we współwłasności spornej nieruchomości przez A. P., a więc poprzednika prawnego powódki, odbyło się pod działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku). Obalenie domniemania wynikającego z art. 5 cyt. ustawy było oczywiście w pełni dopuszczalne, jednakże wymagało odpowiedniej inicjatywy dowodowej stron, ze szczególnym uwzględnieniem podmiotu, który chciałby dążyć do tego celu a więc w niniejszym postępowaniu pozwanego (art. 6 kc). To na pozwanym zatem spoczywał obowiązek dowodowy wykazania, iż nabywca udziału we współwłasności nieruchomości nie był chroniony z uwagi na nabycie w złej wierze, a więc przy posiadaniu wiedzy o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub łatwości dowiedzenia się o takiej okoliczności (art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Pozwany poza przedstawieniem wyłącznie twierdzeń, które jak już wskazywano nie mają charakteru dowodu, prezentujących pogląd, iż nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na to, iż od lat 50-tych znajduje się na niej budynek, w których znajdowały się jednostki kulturalno – oświatowe, nie przedstawił żadnych dowodów, które mogłyby tezę tę potwierdzić. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż z ugruntowanych poglądów orzecznictwa wynika, że łatwość dowiedzenia się o określonym stanie rzeczy nie jest kategorią statyczną; ustawodawca pozostawił bowiem w tym zakresie sądom określony luz decyzyjny, pozwalający na dostosowanie rozstrzygnięcia do okoliczności faktycznych konkretnego przypadku. Na łatwość dowiedzenia się może wpływać chociażby znacznie zaniżona cena nieruchomości zbywanej, wątpliwości co do jej zbywcy, czy też w końcu stan jej posiadania. Generalne znaczenie ma jednak obowiązek badania księgi wieczystej i dokumentów znajdujących się w aktach danej księgi. Podkreśla się jednakże i to, że nabywca prawa ujawnionego w księdze wieczystej nie ma obowiązku podjęcia czynności w celu weryfikowania zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast powinien podjąć takie czynności wówczas, gdy ujawnią się okoliczności mogące wzbudzać podejrzenie lub wątpliwości co do zgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie może to jednak prowadzić do obarczenia osoby trzeciej, która zamierza dokonać czynności prawnej z osobą ujawnioną w księdze wieczystej, obowiązkiem prowadzenia żmudnych dociekań i analiz prawnych stanu prawnego nieruchomości służących ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31.05.2017r V CSK 513/16, w wyroku z dnia 10.04.2019r IV CSK 29/18, w wyroku z dnia 30.06.2021r I (...) 11/21 czy w wyroku z dnia 30.10.2002r V CKN 1342/00). Powyższe okoliczności na gruncie niniejszej sprawy muszą być jednak analizowane z dużą dozą ostrożności. W ocenie Sądu II instancji sam fakt, iż nieruchomość nabywana przez poprzednika prawnego powódki był zabudowany budynkami, w których siedzibę miały określone jednostki oświatowe nie oznacza automatycznie, aby pozostawała ona w złej wierze w dacie nabycia swojego udziału we współwłasności. Sprawdzenie księgi wieczystej na datę nabycia przypadający w roku 2008 mogło wręcz wykluczać przyjęcie, iż właścicielem może być inny podmiot niż widniejące w dziale II księgi, skoro przez okres ponad 50 lat (zgodnie z twierdzeniami pozwanego), stan właścicielki nieruchomości nie uległ zmianie. Sam fakt posadowienia na danej nieruchomości budynku nie oznacza automatycznie, iż został on wzniesiony bez zgody właścicieli na podstawie danej umowy uzasadniającej ocenę, iż posiadacz budynku jest jedynie jej posiadaczem zależnym i ta zarówno w formie odpłatnej, jak i bezpłatnej. Trudno w takiej sytuacji zobowiązywać nabywcę do szczegółowych poszukiwań czy dociekań, skoro stan prawny nieruchomości aż do daty nabycia nie uległ zmianie. Symptomatyczne jest jednak to, że rozważania te mają jednak wyłącznie walor teoretyczny, gdyż brak

jest jakichkolwiek dowodów co do świadomości zbywcy i nabywcy udziału, ich wiedzy co do posiadania spornej nieruchomości i podstawie tego posiadania, zaś tylko przeprowadzenie dowodów w tym zakresie dałoby asumpt do przyjęcia ewentualnej odmiennej oceny rodzaju wiary w jakiej pozostawała poprzedniczka prawna powódki na datę nabycia udziału we współwłasności nieruchomości. Pozwany tego rodzaju okoliczności, które pozwałyby na zastosowanie art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z 06 lipca 1982 roku, nie wykazał, w konsekwencji czego Sąd I instancji nie mógł wskazanych norm zastosować, a zatem wydając zaskarżone orzeczenie nie naruszył prawa materialnego w tym zakresie. Podkreślić należy również i tą okoliczność, iż ewentualna niezgodność treści księgi wieczystej miałyby dotyczyć nabycia przez inny podmiot niż strony niniejszego procesu własności nieruchomości przez zasiedzenie, co nie narusza jednak ochrony nabywcy wynikającej jednak z art. 5 omawianej ustawy (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.02.2013r IV CSK 481/12). Reasumując Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację uznaje, iż Sąd I instancji prawidłowo zastosował przy wydaniu rozstrzygnięcia normę art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przy braku podstaw dowodowych do zastosowania powołanych w zarzucie norm art. 6 ust. 1 i 2, co czyniło zgłoszony zarzut nieuzasadnionym.

Sąd I instancji nie naruszył również przepisów art. 230 kc w zw. z art. 225 i 224§2 kc poprzez uwzględnienie powództwa w całości mimo, iż w okresie objętym pozwem pozwany nie był wyłącznym posiadaczem spornej nieruchomości. Sąd Okręgowy oczywiście zgadza się z poglądem, iż należne właścicielowi wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy na gruncie wskazanych przepisów może być dochodzone od tego posiadacza, który w danym okresie bezprawnie władał rzeczą (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08.04.2011r II CSK 464/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w wyroku z dnia 16.11.2020r V AGa 90/20 czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20.10.2014r I ACa 422/14). Może zatem dojść do sytuacji, gdy współposiadaczami danej nieruchomości w jej określonych częściach będzie zarówno posiadacz samoistny, jak i posiadacz zależny (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30.09.2015r I ACa 450/15). Niemniej jednak kluczowym w tym zakresie jest wykazanie podmiotu pozwanego zarówno okresu jak i dokładnej części nieruchomości, z którego faktycznie korzystał z równoczesnym przedstawieniem analogicznych danych co do drugiego z posiadaczy nieruchomości. Jeśli bowiem posiadacz samoistny, który nie jest właścicielem oddał część rzeczy w posiadanie zależne, zaś z części korzysta nadal (co w niniejszej sprawie jest bezsporne) to zachowuje nadal legitymację procesową bierną w procesie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z jego nieruchomości na gruncie art. 225 kc w zw. z art. 224§2 kc. W realiach niniejszej sprawy podkreślenia wymaga okoliczność, iż na nieruchomości, której współwłaścicielem jest powódka jest posadowiona jedynie część budynku, zaś na przestrzeni różnych lat korzystały z niego i korzystają nadal zarówno podmioty podległe stronie pozwanej jak i Miastu Ł. (w spornym okresie Szkoła Podstawowa nr (...) w Ł.). Do obowiązków pozwanego należało jednak wykazanie, który z podmiotów i w jakim dokładnie zakresie faktycznie korzystał z przedmiotowej części budynku. Tylko takie bowiem dowody, pozwoliłyby Sądowi I instancji na dokonanie odpowiednich ustaleń faktycznych, zaś w konsekwencji do stosownego rozliczenia dochodzonego przez powódkę wynagrodzenia w stosunku do faktycznie zajmowanych pomieszczeń. Ponownie podkreślić należy, iż pozwany wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 kc nie wystąpił z żadną inicjatywą dowodową w tym zakresie (art. 232 kpc), przedstawiając jedynie twierdzenia, oparte ostatecznie na opinii biegłej A. G., która jak już wskazano nie mogła służyć podnoszonemu celowi. Nie ma zatem racji skarżący zarzucając naruszenie prawa materialnego w powyższym zakresie, gdyż Sąd I instancji nie miał żadnego materiału dowodowego, na podstawie którego stosując powyższe unormowania miałby uwzględnić powództwo wniesione przeciwko Województwu (...) jedynie w części. Tego rodzaju potencjalne orzeczenie byłoby bowiem dotknięte wadliwością związaną z oparciem rozstrzygnięcia na dowolnej a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego, skoro z jego treści nie wynikają okoliczności zbieżne ze zgłoszonym zarzutem apelacyjnym.

Reasumując powyższe okoliczności wniesiona apelacja strony pozwanej była jedynie nieuzasadnioną polemiką z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu I instancji i jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98§1 kpc w zw. z art. 391§1 kpc oraz w zw. z §2 pkt 6 i w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie uznając, zasądzając na rzecz powódki zwrot kosztów zastępstwa procesowego w pełnej wysokości tj. kwocie 2.700zł.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.