

Sygn. akt: I A Ca 1094/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kuberska
Sędziowie:	SSA Hanna Rojewska (spr.) SSO del. Barbara Bojakowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództw T. G.

przeciwko Powiatowi (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 29 maja 2013 r. sygn. akt I C 79/11, sprostowanego postanowieniem tegoż Sądu z dnia 9 sierpnia 2013 roku

1. z apelacji pozwanego zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II ppkt. 1 w ten sposób, że zasądza od Powiatu (...) na rzecz T. G. kwotę 97.135 (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto trzydzieści pięć) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2013 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo o ustawowe odsetki od rat składających się na powyższą kwotę za wcześniejsze okresy, począwszy od 1 kwietnia 2003 roku do dnia 28 maja 2013 roku;

1. oddala apelację pozwanego w pozostałej części;

2. oddala apelację powoda;

3. zasądza od T. G. na rzecz Powiatu (...) kwotę 3.879 (trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne;

**4. przyznaje i nakazuje wypłacić z funduszu Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz radcy prawnego A. D.,
prowadzącej Kancelarię Radcy Prawnego A. D. w Ł.
kwotę 8.856 (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1094/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 maja 2013 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2013 roku, wydanym w połączonych sprawach z powództw T. G. przeciwko Powiatowi (...) o złożenie oświadczenia woli oraz o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi:

1) oddalił powództwo o złożenie oświadczenia woli, że pozwany nabywa od powoda prawo własności nieruchomości, położonej w R., przy ul. (...) o powierzchni 1291 m², oznaczonej na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych z projektem podziału nr (...) - (...) jako działki nr (...) za cenę 258.200 złotych, nie obciążył powoda T. G. kosztami procesu oraz orzekł o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;

2) z powództwa o zapłatę zasądził od Powiatu (...) na rzecz T. G. kwotę 97.135 złotych z ustawowymi odsetkami: - od kwoty 13.787 złotych od dnia 1 kwietnia 2003 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 8.084 złote od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 8.823 złote od dnia 1 stycznia 2005 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 8.521 złotych od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 9.110 złotych od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 9.117 złotych od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 9.530 złotych od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 9.147 złotych od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 9.525 złotych od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 9.333 złote od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 2.158 złotych od dnia 15 listopada 2012 r. do dnia zapłaty. Oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od T. G. na rzecz Powiatu (...) kwotę 5.653,30 złote tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu; orzekł o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi od Powiatu (...) kwotę 5.462,36 złote tytułem proporcjonalnej do uwzględnionego powództwa części kosztów pokrytych tymczasowo z funduszu Skarbu Państwa, zaś z zasądzonych roszczenia od T. G. kwotę 6.952,09 złote tytułem proporcjonalnej do oddalonego powództwa części kosztów pokrytych tymczasowo z funduszu Skarbu Państwa.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a z których wynika, że w dniu 23 marca 1966 r. powód oraz 5 innych osób spisało z Fabryką (...) do G. w R. (poprzednikiem prawnym Fabryki (...)) porozumienie wstępne w sprawie wykupu działek przyfabrycznych, w tym działki stanowiącej aktualnie przedmiot sporu oraz wyrazili zgodę na wejście przez przedsiębiorstwo na teren działek od 1 kwietnia 1966 r.

Do końca 1970 r. Fabryka płaciła powodowi czynsz dzierżawny, po czym wstrzymano opłaty. Pomimo braku uregulowania w całości stanu prawnego przejętych działek w latach 70-tych pozwana Fabryka wzniosła na spornej działce, aktualnie należącej do powoda, budynki w postaci: strażnicy przeciwpożarowej o powierzchni użytkowej 266/5 m², która później była użytkowana jako budynek administracyjny, wiatę o powierzchni zabudowy 481,20 m², magazyn materiałów łatwo-palnych o powierzchni użytkowej 99,70 m² oraz uzbroiła działkę w sieć CO, linię kablową (...), oświetlenie terenu, sieć wodociągową oraz ogrodzenie.

Po wybudowaniu przez fabrykę (...) na nieruchomości powoda budynków i ogrodzenia, za garażami pozostał pas ziemi przylegający do sąsiedniej działki, na której były usytuowane domki szeregowe. Właściciele tych domków uprzątnęli ten teren i podzielili między siebie na 5 działek o różnej powierzchni. Każdy swoją działkę ogrodził, zrobił bramkę wejściową oraz korzystał i korzysta do tej pory.

Umową darowizny z dnia 23 stycznia 2001 r. posiadanie spornej działki, wówczas oznaczonej jako działka (...), oraz prawo do znajdujących się na tej działce dokonanych przez Fabrykę nakładów w postaci szczegółowo opisanych w § 3 aktu naniesień budowlanych o wartości 125.480 złotych zostało przeniesione na Powiat (...) wraz z przysługującym Fabryce prawem użytkowania wieczystego sąsiadującej działki nr (...). W § 8 strony ustaliły, że wszelkie korzyści i ciężary związane z przedmiotem darowizny przechodzą na Powiat (...).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 26 lutego 2007 r. sygn. akt I Ns 6/03 Sąd Rejonowy w R. ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości o powierzchni 0,1823 ha, położonej R., oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka Nr (...) w obrębie 4 miasta R. (...) - podzielonej aktualnie na działki oznaczone numerami (...) na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę E. G. i zaewidencjonowanej pod numerem (...) (...) (...) - objętej zbiorem dokumentów (...) prowadzonym w wydziale ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w R. jest powód i 7 innych osób, w tym powód w 1/6 części. Sąd dokonał jednocześnie zniesienia współwłasności tej nieruchomości, przyznając ją na własność powoda za spłatą pozostałych współwłaścicieli.

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy w R., w sprawie I Ns 17/08, ustalił, że z dniem 1 stycznia 2001 r. części spornej działki: o powierzchni 251 m⁽²⁾ (oznaczone na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę E. G. i zaewidencjonowanej pod numerem (...) (...) jako nowa działka (...)), o powierzchni 108 m⁽²⁾ (oznaczone na mapie j.w. jako nowa działka (...)) i o powierzchni 88 m⁽²⁾ (oznaczone na mapie j.w. jako nowa działka (...)) przeszły w drodze zasiedzenia na własność rzecz osób fizycznych, nie będących stronami sporu w niniejszej sprawie.

Pierwotnie działka nr (...) posiadała powierzchnię 1823 m⁽²⁾. W 2006 r. została podzielona na 4 działki: (...) (...). Następnie w 2008r. działki (...) zostały podzielone na kolejne 7 działek, z których 4 o łącznej powierzchni 532 m⁽²⁾ zostały zasiedzane. Powierzchnia działek (...), które powstały po odjęciu od pierwotnej powierzchni nieruchomości działek (...) zasiedzanych przez osoby fizyczne wynosi 1291 m⁽²⁾.

Powierzchnia dawnej działki nr (...), zajmowana przez garaże i budynek administracyjny po obrysach ścian budynków garaży i budynku gospodarczego wynosi 812 m², z uwzględnieniem obrysów okapów 864 m², a z uwzględnieniem dodatkowo obszarów zajmowanych przez otwieranie drzwi - 902 m². Z kolei przy uwzględnieniu obszaru gruntu niezbędnego do korzystania z budynków powierzchnia ta wynosi 1006 m², a bez uwzględnienia okapów garaży na działkach (...) m².

Obszar użytkowany przez osoby fizyczne, a nie objęty postanowieniem o zasiedzeniu, stanowi działki nr (...) o powierzchni 158 m² oraz (...) o powierzchni 116 m², przedstawiony na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych z projektem podziału działek nr (...), sporządzonej przez uprawnionego geodetę M. C., nr ewidencyjny (...) - (...). Powierzchnia działek powstałych po wydzieleniu z działek (...) ww. działek (...) to 1017 m², oznaczone jako działki (...).

Aktualna wartość gruntu oznaczonego jako działki (...) o powierzchni (...) wynosi 156.500 złotych. Aktualna wartość gruntu oznaczonego jako działki (...) o powierzchni 1017 m² wynosi 126.500 złotych. Wartość naniesień budowlanych wynosi 350.916 złotych.

Nieruchomość usytuowana jest ok. 100 m od ulicy (...). Działki przylegające o numerach (...), (...) stanowią odrębny przedmiot własności. Nie ma ustanowionej służebności, jest dostęp zwyczajowy przez działkę (...).

Przeciętna wysokość stawki czynszu wolnego możliwa do uzyskania z tytułu dzierżawy gruntu o parametrach terenu i charakterze zabudowy porównywalnych ze sporną nieruchomością wynosiła dla gruntu przeznaczonego pod działalność produkcyjno – usługowo - magazynową (parking lub tereny składowe) w poszczególnych latach: 2001 r. - 0,40 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,04 zł; - 2002 r. - 0,45 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,04 zł; - 2003 r. - 0,50 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,04 zł; - 2004 r. - 0,55 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,05 zł; - 2005 r. - 0,55 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,05 zł; - 2006 r. - 0,60 zł oraz teren towarzyszący

działalności 0,06 zł; - 2007 r. - 0,60 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,06 zł; - 2008 r. - 0,65 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,07 zł; - 2009 r. - 0,65 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,07 zł.

Wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych wg danych GUS w ww. okresie wynosił w %: 2001 - 105,5; 2002 - 101,9; 2003 - 100,8; 2004 - 103,5; 2005-102,1; 2006- 101,0 ; 2007- 102,5; 2008 - 104,2.

Wysokość mnożnika ww. wskaźników za poszczególne lata do roku 2009 wynosiła: 2001 -1,235; 2002-1,171; 2003-1,149; 2004-1,14; 2005 -1,101; 2006-1,079; 2007-1,068; 2008-1,042.

Przeciętna wysokość stawki czynszu wolnego możliwa do uzyskania z tytułu dzierżawy gruntu dla gruntu przeznaczonego pod działalność produkcyjno-usługowo- magazynową (parking lub tereny składowe) w kolejnych latach wynosiła: 2010 r. - 0,70 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,08 zł; 2011 r. - 0,75 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,08 zł; 2012 r. - 0,75 zł oraz teren towarzyszący działalności 0,08 zł;

Inflacja w 2012 r. wynosiła 4,2%. Współczynnik inflacyjny za lata 2009-2011 wynosi łącznie 1,107, aby go uaktualnić na rok 2013 należy go pomnożyć przez 1,042- wskaźnik z roku 2012.

W dniu 2 listopada 2011 r. Powiat złożył oświadczenie o pozostawieniu do wyłącznej dyspozycji powoda działki o numerach (...) wraz ze znajdującymi się na tym gruncie naniesieniami w postaci budynków garażowych oraz zaproponował spisanie protokołu przekazania nieruchomości w dniu 30 listopada 2001 r. o godz. 11.00. Pismo to powód odebrał 8 listopada 2011 r.

W dniu 30 listopada 2011 r. powód nie stawił się na nieruchomości. Protokół zdawczo-odbiorczy został zatem sporządzony przez pozwanego jednostronnie i przesłany powodowi pocztą.

Sąd Okręgowy na podstawie poczynionego stanu faktycznego wskazał, że w pierwszej kolejności należało ustalić, czy pozwany Powiat (...) posiada w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli legitymację bierną, przy uwzględnieniu, że do przeniesienia posiadania nieruchomości wraz z naniesieniami doszło 23 stycznia 2001 r. a zatem już w toku sporu pomiędzy powodem a Fabryką (...), który toczy się od 1999 r. W treści umowy darowizny z dnia 23 stycznia 2001 r. wskazano, że jej przedmiotem jest między innymi prawo posiadania działki nr (...) i prawo do znajdujących się na tej działce dokonanych przez Fabrykę nakładów w postaci szczegółowo opisanych w § 3 aktu naniesień budowlanych o wartości 125.480 zł. Zdaniem Sądu pierwszej instancji w sprawie winien mieć zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którym zbycie w toku spraw rzeczy lub prawa, objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Wprawdzie powód nie skorzystał z wyżej wskazanej procedury, a w stosunku do Fabryki (...) w całości zrzekł się w tym zakresie roszczenia, to jednak ma prawo realizować swoje roszczenie o wykup nieruchomości w trybie art. 231 § 2 k.c. wobec Powiatu (...) z samego jedynie faktu przeniesienia posiadania działki, na której wzniesiono budynki. Odwołał się w tym zakresie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 roku (sygn. akt I CSK 721/10).

Następnie Sąd Okręgowy, mając na uwadze fakt, że budynki na nieruchomości powoda zostały wzniesione w końcu lat 70-tych, a roszczenie wobec Fabryki zgłoszone zostało dopiero w 1999 r., a wobec Powiatu w 2008 r. uwzględnił jako skuteczny, podniesiony przez pozwanego Powiat (...) zarzut przedawnienia. Zaznaczył, że dopuszczalność podniesienia takiego zarzutu w stosunku do roszczenia właściciela określonego w art. 231 § 2 k.c. została potwierdzona dwukrotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego - w wyroku z dnia 13 grudnia 2007r. I CSK 346/07 oraz w wyroku z dnia 9 maja 2012r. V CSK 236/11. Roszczenie to ma bowiem charakter majątkowy i nie jest objęte wyjątkiem z art. 223 k.c., który dotyczy jedynie roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych. Nadto ma zupełnie inny charakter niż uznawane za nieprzedawnialne roszczenie samoistnego posiadacza określone w art. 231 § 1 k.c.

W ocenie Sądu I instancji przeciwko uwzględnieniu zarzutu przedawnienia nie przemawiają zasady współzycia społecznego ani społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. To działanie powoda, który bardzo długo nie regulował stanu prawnego nieruchomości oraz stawiał wygórowane żądania co do ceny wykupu nie pozwoliło na wykonanie porozumienia wstępnego z 1966 r. Podkreślił, że roszczenie powoda było już przedawnione w 1999 r. Bez znaczenia

jest zatem długość trwania w tej sprawie procesu sądowego oraz przeniesienie posiadania w jego toku na Powiat. Wyraził również pogląd, iż prawa powoda są zabezpieczone, przysługuje mu bowiem roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z jego własności. Problemem nie jest również brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej, który może być uregulowany poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Sąd wskazał także, że obecnie pozwany jest zainteresowany jedynie wykupem części działki, na której zlokalizowana jest przychodnia, a na dzień zamknięcia rozprawy powód został poinformowany, że w pozostałym zakresie może swobodnie władać działką oraz znajdującymi się na niej budynkami. W dniu 30 listopada 2011 r. sporządzono też jednostronny protokół przekazania. W konsekwencji argument uzgodnienia stanu własności ze stanem posiadania w dużej mierze jest nieaktualny. Fakt zaś, że również powód nie jest zainteresowany posiadaniem pozostałej części działki i faktycznie nie objął jej w posiadanie, ma znaczenie drugorzędne. Pozwany wyraził bowiem wyraźnie brak woli dalszego władania w tej części działką powoda, a powód nie udowodnił, że stan faktyczny w sprawie jest inny, a więc, że władztwo pozwanego nad jego gruntem trwa.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie o złożenia oświadczenia woli, że pozwany Powiat nabywa od powoda T. G. prawo własności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) o powierzchni 1291 m² oznaczonej na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych z projektem podziału nr (...) - (...) jako działki nr (...) za cenę 258.200zł, podlega oddaleniu w całości. Nie obciążył powoda kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze, jego wiek, stan zdrowia oraz sytuację majątkową, a także skomplikowany i niejednoznaczny charakter sporu oraz podniesienie zarzutu przedawnienia przez pozwanego dopiero w ostatniej fazie procesu.

W zakresie powództwa o odszkodowanie za bezumowne korzystanie, Sąd Okręgowy wskazał, że sama zasada odpowiedzialności pozwanego nie budzi wątpliwości i opiera się na treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., sporne zaś pozostają powierzchnia, okres oraz stawka należnego odszkodowania.

W ocenie sądu, z uwagi na to, że roszczenie powoda związane jest z posiadaniem przez pozwanego jego własności może ono dotyczyć tylko tej części nieruchomości jaka została przekazana w ramach porozumienia wstępnego Fabryce (...), z której pozwany Powiat faktycznie korzystał od 2001 r. Dotyczy to jedynie obszaru o powierzchni 1.017 m², pozostała część gruntu przekazanego w ramach porozumienia wstępnego zlokalizowana za garażami pozostaje bowiem od ponad 30 lat wykorzystywana na ogródki przez osoby fizyczne, z których część (532 m²) przeprowadziło skuteczne postępowanie o zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2001 r. W pozostałym zaś zakresie (274m²), pomimo braku deklaratoryjnego orzeczenie w tym przedmiocie, faktycznie poza sporem jest, że stan faktyczny jest identyczny, a pozwany Powiat nigdy nie korzystał z tej części gruntu powoda. Objęcie tej powierzchni roszczeniem wynika tylko i wyłącznie z braku w tym zakresie orzeczenia o zasiedzeniu przez osoby trzecie.

Zdaniem Sądu I instancji brak jest natomiast podstaw aby ograniczać prawa powoda do 1/6 obszaru posiadanego przez pozwanego za okres do uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności z 26 lutego 2007r. Zgodnie bowiem z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Takim zaś roszczeniem niewątpliwie jest roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwany nie udowodnił zaś, że pozostali współwłaściciele sprzeciwili się dochodzeniu przez powoda roszczenia na swoją rzecz.

Kontynuując rozważania sąd stwierdził, że stan posiadania pozwanego zmienił się z dniem 30 listopada 2011 r., w związku z pozostawieniem przez pozwanego do wyłącznej dyspozycji powoda nieruchomości oznaczonej numerami działek (...) wraz ze znajdującymi się na tym gruncie naniesieniami w postaci budynków garażowych. Dlatego też przyjął, iż od grudnia 2011 r. pozwany nie włada już w wyżej wymienionym zakresie sporną nieruchomością, co skutkuje ograniczeniem zasadności żądania powoda od tego momentu do powierzchni 263 m² (działka (...)).

W zakresie przyjętych stawek wynagrodzenia Sąd Okręgowy posiłkował się opinią biegłego do spraw czynszów J. K. (1), uznając za zasadną roczną waloryzację przyjętych stawek do 2013 r. wg współczynnika inflacji oraz mając na uwadze konieczność uwzględnienia cen z daty orzekania. Sąd pierwszej instancji uwzględnił całą powierzchnię 1017

m² jako związaną z działalnością produkcyjno-usługowo- magazynową, uznając, że za poszczególne lata powód winien otrzymać:

- 2001 r. 1017 m² x 0,40 zł x 11 miesięcy x 1,235 - współczynniki inflacji do 2009 - x 1,153 współczynnik za lata 2009 - 2012 = 6.372 zł;

- 2002 r. 1017 m² x 0,45 zł x 12 miesięcy x 1,171 współczynniki inflacji do 2009 - x 1,153 współczynnik za lata 2009 - 2012 = 7.415 zł;

- 2003 r. 1017 m² x 0,50 zł x 12 miesięcy x 1,149 współczynniki inflacji do 2009 - x 1,153 współczynnik za lata 2009 - 2012 = 8.084 zł

- 2004 r. 1017 m² x 0,55 zł x 12 miesięcy x 1,14 współczynniki inflacji do 2009 - x 1,153 współczynnik za lata 2009 - 2012 = 8.823 zł

- 2005 r. 1017 m² x 0,55zł x 12 miesięcy x 1,101 współczynniki inflacji do 2009 - x 1,153 współczynnik za lata 2009 - 2012 = 8.521 zł

- 2006 r. 1017 m² x 0,60zł x 12 miesięcy x 1,079 współczynniki inflacji do 2009 - x 1,153 współczynnik za lata 2009 - 2012 = 9.110 zł

- 2007 r. 1017 m² x 0,60zł x 12 miesięcy x 1,068 współczynniki inflacji do 2009 - x 1,153 współczynnik za lata 2009 - 2012 = 9.117 zł

- 2008 r. 1017 m² x 0,65zł x 12 miesięcy x 1,042 współczynniki inflacji do 2009 - x 1,153 współczynnik za lata 2009 - 2012 = 9.530 zł

- 2009 r. 1017 m² x 0,65zł x 12 miesięcy x 1,153 współczynnik inflacji za lata 2009- 2012 = 9.147 zł

- 2010 r. 1017 m² x 0,70zł x 12 miesięcy x 1,070 współczynnik za lata 2010-2011 x 1,042 współczynnik inflacji w 2012r. = 9.525 zł

- 2011 r. (do 30 listopada) 1017 m² x 0,75zł x 11 miesięcy x 1,043 współczynnik inflacji za rok 2011 x 1,042 współczynnik inflacji za rok 2012 r. = 9.119 zł

- 2011 r. (grudzień) 263 m² x 0,75zł x współczynniki inflacji za rok 2011(1,043) i 2012 (1,042) = 214 zł

- 2012 r. (do 14 listopada) 263 m² x 0,75zł x 10,5 miesiąca x współczynniki inflacji w 2012 r. - 1,042 = 2.158 zł.

O odsetkach od powyższych kwot orzekł na podstawie art. 359 k.c. w zw. z art. 481 k.c., przy czym z uwagi na roczną waloryzację należności uznał żądanie odszkodowania za wymagalne za poszczególne lata z dołu na koniec każdego roku kalendarzowego. Jedynie za lata 2001 i 2002, które dotyczą okresu przed doręczeniem pozwanemu pozwu o zapłatę Sąd pierwszej instancji skapitalizował należności do kwoty 6.372 zł + 7.415 zł = 13.787 zł z wymagalnością od dnia doręczenia pozwu, czyli na dzień 31 marca 2003 r.

O kosztach w zakresie roszczenia odszkodowawczego sąd orzekł w myśl art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając, a o nieopłaconych kosztach sądowych na podstawie art. 113 u.k.s.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony:

- pozwany, zaskarżając wyrok w części dotyczącej pkt II. 1. uwzględniającej powództwo T. G. ponad kwotę 46.999,43 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty oraz w części dotyczącej pkt. II. 3 i II. 5 lit. a w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania, zarzucając mu:

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

a) art. 195 § 2 k.p.c. poprzez nie zawiadomienie wszystkich współwłaścicieli o sprawie;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na bezkrytycznym przejściu z opinii biegłego rocznej waloryzacji kwoty wynagrodzenia za poszczególne lata, i nie rozważenie przy tym interesów obu stron postępowania, tj. nie uwzględnienie przesłanek z art. 358¹ § 3 k.c.;

c) art. 203 § 1 i § 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż powód doprecyzował żądanie pozwu poprzez ograniczenie kwoty dochodzonego roszczenia bez formalnego cofnięcia pozwu wobec pozwanego - Powiatu (...) i bez zgody pozwanego oraz poprzez niezawiadomienie pozwanego o cofnięciu pozwu i uniemożliwienie mu tym samym złożenie wniosku o zasądzenie kosztów postępowania;

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej zastosowanej przez sąd instytucji waloryzacji, tj. przepisu art. 358¹ § 3 k.c. art. 100 k.p.c.;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 209 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż powód dochodzi czynności zachowawczych w imieniu wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, podczas, gdy wynagrodzenie za umowne korzystanie z nieruchomości nie należy do takich czynności, a powód od 2007 roku nie jest współwłaścicielem nieruchomości, a więc nie może być uprawniony do dochodzenia roszczeń w imieniu wszystkich współwłaścicieli;

b) art. 358¹ § 3 k.c. poprzez nie uwzględnienie przy waloryzacji sądowej interesów obydwu stron postępowania i w konsekwencji przesunięcie całego ryzyka dewaluacji pieniądza na stronę pozwaną;

c) art. 359 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c. oraz z art. 358¹ § 3 k.c. poprzez jednoczesne zastosowanie instytucji waloryzacji sądowej i odsetek ustawowych, a tym samym zasądzenie odsetek ustawowych od poszczególnych kwot zwaloryzowanego „odszkodowania” od daty wcześniejszej niż data wymagalności tych świadczeń;

d) art. 360 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż zwaloryzowane wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości staje się wymagalne za poszczególne lata z dołu na koniec każdego roku kalendarzowego, podczas gdy stan opóźnienia powstał od daty konstytutywnego orzeczenia sądu;

e) art. 455 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż zwaloryzowane należności za lata 2001 i 2002 stały się wymagalne z dniem doręczenia pozwanemu pozwu, podczas gdy stan wymagalności tych należności powstał na skutek konstytutywnego wyroku sądu.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa także, co do kwoty 50.135,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty, przekraczającej kwotę 46.999,43 zł, na którą składają się należności za poszczególne lata: za rok 2001 kwota 745,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2003 roku do dnia zapłaty; za rok 2002 kwota 915,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2003 roku; za rok 2003 kwota 1.017,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia zapłaty; za rok 2004 kwota 1 118,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia zapłaty; za rok 2005 kwota 1 118,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia zapłaty; za rok 2006 kwota 1220,40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia zapłaty; za rok 2007 kwota 5 796,90 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia zapłaty; za rok 2008 kwota 7 932,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty; za rok 2009 kwota 7 932,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty; za rok 2010 kwota 8 542,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty; za rok 2011 łącznie kwota 8 587,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty; za rok 2012 kwota 2 071,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz zmianę wyroku w zakresie kosztów postępowania w sposób zgodny z wynikiem sprawy. Ponadto pozwany

wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

- powód, zaskarżając wyrok w części dotyczącej pkt. I.1. tj. oddalenia powództwa o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, pkt. II.2 tj. oddalenia w części powództwa o zasądzenie na rzecz powoda T. G. od pozwanego Powiatu (...) ponad kwotę 97.135 zł; pkt II.3 tj. zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kwoty 5.563,30 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu; pkt II.5.b tj. pobrania na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi z zasądzonych roszczenia od T. G. kwoty 6.952,09 zł tytułem proporcjonalnej do oddalonego powództwa części kosztów pokrytych tymczasowo z funduszu Skarbu Państwa.

Powód zarzucił powyższemu wyrokowi:

1) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy z okoliczności sprawy wynikało, iż działanie pozwanego polegające na zgłoszeniu zarzutu przedawnienia wobec roszczenia powoda o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli nabycia od powoda prawa własności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) o powierzchni 1291 m², oznaczonej na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych z projektem podziału (...) - (...) jako działki (...) za cenę 258.200 zł, należało uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a jako takie niekorzystające z ochrony prawnej;

b) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji uznanie, iż dokonanie jednostronnego przekazania nieruchomości protokołem zdawczo - odbiorczym oraz protokołami (...) przez pozwanego Powiat (...), jakie miało miejsce w listopadzie 2011 roku spowodowało przeniesienie posiadania nieruchomości na rzecz powoda, pomimo sprzecznego z zasadami współżycia społecznego zachowania pozwanego, który przekazania nieruchomości dokonał po trwającym wiele lat procesie w celu zniweczenia roszczeń powoda;

c) art. 121 pkt. 4 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji uznanie, iż roszczenie powoda uległo przedawnieniu, w sytuacji, gdy przy zastosowaniu art. 121 pkt. 4 k.c. należało uznać, iż bieg terminu przedawnienia rozpoczął się dopiero z dniem najpóźniej 1 lipca 1989 roku, a zatem roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu,

d) art. 231 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy ocena stanu faktycznego sprawy powinna była prowadzić do wniosku o zasadności roszczenia powoda w zakresie żądania złożenia przez pozwanego Powiat (...) oświadczenia woli nabycia od powoda prawa własności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) o powierzchni 1291 m², oznaczonej na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych z projektem podziału (...) - (...) jako działki (...) za cenę 258.200 zł,

e) art. 348 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji uznanie, iż na powoda zostało przeniesione jednostronnie posiadania nieruchomości z dniem 30 listopada 2011 roku;

2) naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na nie rozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności w postaci wyjaśnień strony powodowej, co doprowadziło do dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji,

b) art. 100 w zw. z art. 102 k.p.c. polegające na uznaniu przez Sąd, iż w niniejszej sprawie winna zostać przy rozliczaniu kosztów procesu zastosowana zasada proporcjonalności, a nie zasada słuszności, względnie, iż stosując art. 100 k.p.c. sąd winien wzajemnie znieść koszty procesu między stronami.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu. Z

ostrożności procesowej skarżący wniósł również o nieobciążanie go kosztami procesu za postępowanie apelacyjne, powołując się na zasadę słuszności.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Co do apelacji powoda:

Jako niezasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Jeśli chodzi o zgłoszone w niej zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, to przede wszystkim nie ma podstaw do przyjęcia, by Sąd Okręgowy uchybił zarówno przepisowi art. 233 § 1 k.p.c., jak i art. 328 § 2 k.p.c. W tym zakresie skarżący nie przywołał żadnych argumentów, mających uzasadniać powyższy zarzut. Ograniczył się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że sąd nie rozważył w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności w postaci wyjaśnień strony powodowej, co doprowadziło – jego zdaniem – do dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów.

Tymczasem, wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd Okręgowy po pierwsze, czyniąc ustalenia faktyczne w zakresie niezbędnym dla merytorycznej oceny zasadności powództwa, każdorazowo przywoływał dowody, między innymi dowód z konkretnych dokumentów, zeznań świadków, opinii biegłych sądowych, jak i dowód z zeznań powoda. Po drugie stwierdził, że dowody te nie zostały skutecznie podważone przez obie strony. A zatem nie jest wiadome, o jakie dowody skarżącemu chodzi i w jakim zakresie ich ocena miałaby wykroczać poza zakres przepisu art. 233 k.p.c. Można jedynie domniemywać, że skarżącemu chodzi o błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę orzekania, dotyczący powierzchni przyjętej przez Sąd Okręgowy do wyliczenia należnego na jego rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W tym zakresie stanowisko powoda jest niezmiennie albowiem domagał się on zapłaty powyższego wynagrodzenia za korzystanie przez pozwany Powiat (...) z jego nieruchomości o powierzchni 1291m², gdy tymczasem Sąd I instancji przyjął do wyliczeń powierzchnię 1017 m². Sąd poczynił w zakresie powierzchni nieruchomości powoda, z której korzystał pozwany Powiat (...) w okresie objętym powództwem precyzyjne ustalenia faktyczne, poczynione na podstawie dowodu z opinii biegłego geodety, map sytuacyjnych dla celów prawnych, postanowień sądowych w przedmiocie zasiedzenia części nieruchomości. Wynika z nich bezsprzecznie, że w dacie zawarcia umowy darowizny z dnia 23 stycznia 2001 roku działka o numerze ewidencyjnym (...) posiadała powierzchnię 1.823 m². Następnie działka ta ulegała geodezyjnemu podziałowi, część powstałych działek przeszła w drodze zasiedzenia na własność osób fizycznych, nie będących stronami w procesie. Jak ustalił sąd powierzchnia pierwotnej działki nr (...), po uwzględnieniu zasiedzenia części nieruchomości wyniosła 1.291 m². Sąd ustalił również na podstawie dowodów, o których mowa powyżej, że obszar nieruchomości użytkowany przez osoby fizyczne, nie objęty postanowieniem o zasiedzeniu to 158 m² (działka (...)) i 116 m² (działka nr (...)). Dlatego przyjął, że pozwany Powiat (...) faktycznie korzystał z nieruchomości powoda o powierzchni 1017 m².

Powód nie podważył skutecznie w toku procesu choćby dowodu z opinii biegłego sądowego geodety, którzy sporządził również mapę z precyzyjnym wskazaniem działek będących we władaniu pozwanego. Co więcej nie czyni tego i w swej apelacji. Wręcz przeciwnie potwierdza, że jak wykazało postępowanie dowodowe pozwany Powiat (...) faktycznie korzystał od roku 2001 z powierzchni 1017 m². Wyraził natomiast pogląd, że przyjęta do rozliczenia powierzchnia winna odpowiadać powierzchni nieruchomości przekazanej Powiatowi w roku 2001, bez względu na to, w czym posiadaniu znajdowała się część przekazanej nieruchomości.

Pogląd powyższy nie może znaleźć aprobaty ze strony sądu odwoławczego. Przede wszystkim posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą, jednak władztwie, które jest wyrazem woli posiadania. Orzekając w przedmiocie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez posiadacza, niezbędne jest ustalenie samego faktu korzystania przez pozwanego z nieruchomości powoda, jak i jego powierzchniowego zakresu. Na ten aspekt od samego początku zwracał uwagę pozwany, podnosząc, że część nieruchomości od kilkudziesięciu już lat pozostawała we władaniu osób trzecich. Powód miał tego świadomość,

skoro w piśmie procesowym z dnia 21 października 2008 roku wyraźnie stwierdził, że ogranicza swoje roszczenie do powierzchni 1011 m², będącej w posiadaniu Powiatu (...). Dopiero później, w toku procesu, zmienił w tym zakresie swe stanowisko procesowe. Prezentowana przez niego teza jest jednak wewnętrznie sprzeczna. Z jednej bowiem strony powód domaga się przyjęcia powierzchni nieruchomości takiej jaka wynikała z umowy darowizny z roku 2001, z drugiej zaś strony sam odlicza od niej powierzchnię objętą postępowaniami o zasiedzenie.

Za chybione należało także uznać zarzuty skarżącego odnośnie przyjęcia przez Sąd Okręgowy powierzchni 263m², od której zostało wyliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okres od 1 grudnia 2011 roku do 14 listopada 2012 roku. Jak wynika z poczynionych ustaleń, także i w tym zakresie nie podważonych przez apelującego, w dniu 2 listopada 2011 r. Powiat (...) złożył oświadczenie o pozostawieniu do wyłącznej dyspozycji powoda działek o numerach (...) wraz ze znajdującymi się na nich naniesieniami w postaci budynków garażowych. Takim działaniem pozwany jednoznacznie wyraził swoją wolę, że nie jest zainteresowany dalszym korzystaniem z części nieruchomości powoda (poza działką (...)) i dobrowolnie wydał ją właścicielowi. Nie może być zatem uznany, po tym okresie, za posiadacza w złej wierze, obligowanego do zapłaty za wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej części nieruchomości.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko zaprezentowane przez Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 7 sierpnia 2013 roku, sygn. I ACa 292/13, Lex nr 1363283, że zgodnie z treścią art. 348 k.c. przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem samej rzeczy. Ustawodawca nie wymaga zatem pisemnej formy potwierdzenia przeniesienia posiadania. W postanowieniu z dnia 12 marca 2008 r. sygn. akt ICSK 458/07 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że zmiana posiadania następuje w sferze faktycznej i stanowi czynność realną, a nie prawną. Nie wyklucza to sporządzenia przez posiadacza ustępującego i obejmującego rzecz we władanie dokumentu podobnego do umowy, potwierdzającego takie zajście, wyraża ono jednak jedynie wiedzę osób o zdarzeniu faktycznym ale nie jest czynnością prawną i może służyć raczej do celów dowodowych.

Odnosząc się do argumentów skarżącego, przywołanych na uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 348 k.c., o ile skarżący słusznie wywodzi, że to posiadacz musi mieć wolę władania rzeczą dla siebie i wola ta musi być skierowana na określony rodzaj i zakres władztwa, powiązana z faktycznym władztwem nad rzeczą, o tyle rolę tę przypisuje swojej osobie, nie zaś pozwanemu. Zapomina, że to on jest właścicielem nieruchomości i właśnie na skutek wyrażenia jednoznacznej woli przez pozwanego Powiat (...) jako dotychczasowego posiadacza o braku z jego strony woli dalszego władania częścią nieruchomości i wydania jej powodowi wraz z naniesieniami w postaci budynków garażowych, poczynionymi jeszcze przez Fabrykę (...), powód uzyskał pełne prawa do dysponowania nią. Nie może powyższej oceny zmienić fakt, że powód jest wyłącznie zainteresowany nabyciem spornej nieruchomości w trybie art. 231 § 2 k.c. które to roszczenie Sąd Okręgowy uznał za przedawnione.

Nie ma również podstaw do zanegowania zastosowania przepisu art. 100 k.p.c. w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu z powództwa T. G. przeciwko Powiatowi (...) o zapłatę. O ile w sprawie z drugiego powództwa T. G. przeciwko Powiatowi (...) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli sąd rozpoznający sprawę w pierwszej instancji rozstrzygnął o kosztach na mocy art. 102 k.p.c. nie oznacza to, że przepis ten miałby mieć zastosowanie także i w sprawie o zapłatę zwłaszcza, że roszczenie to zostało uwzględnione w części. Oceny powyższej nie może zmienić argument skarżącego o długości naruszenia jego prawa własności, trwającego niezmiennie od roku 1966 roku, jeśli zważy się na datę objęcia przez pozwanego Powiat (...) spornej nieruchomości. Także wiek, zły stan zdrowia, czy trudna sytuacja materialna powoda nie może uzasadniać nie obciążania go kosztami procesu w części oddalonego powództwa o zapłatę. Sama bowiem sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia - na podstawie art. 102 k.p.c. - od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego. Takich szczególnych okoliczności nie dopatrył się Sąd II instancji.

Choć skarżący zarzuca również sądowi naruszenie art. 100 k.p.c. poprzez zaniechanie wzajemnego zniesienia kosztów procesu, kwestionując przyjęcie wartości przedmiotu sporu na kwotę 219.000zł i błędne uznanie, że wygrał proces jedynie w 44%, to i w tym przypadku nie ma podstaw do zmiany orzeczenia. Wprawdzie rację ma apelujący, że w ostatecznym rozrachunku domagał się od Powiatu (...) zasądzenia kwoty 127.020,99 złotych (bez formalnego cofnięcia powództwa ponad tę kwotę), to jednak jego pierwotne powództwo dotyczyło zapłaty kwoty 219.000zł i to zarówno od Fabryki (...) z siedzibą w R., jak i dopozwanego Powiatu (...). Słusznie zatem przyjął sąd meriti pierwotną wartość dochodzonej kwoty jako podstawę do stosunkowego rozliczenia kosztów procesu.

W zakresie natomiast zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego najdalej idącym zarzutem jest zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. oraz art. 121 pkt. 4 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez ich niezastosowanie. Zarzuty te odnoszą się do rozstrzygnięcia w przedmiocie oddalenia powództwa T. G. o zobowiązanie pozwanego do złożenia stosownego oświadczenia woli, wywiedzionego z przepisu art. 231 § 2 k.c.

W tym przypadku skarżący nie zakwestionował ani ustaleń faktycznych związanych z czasem pobudowania przez Fabrykę (...) budynków i urządzeń na nieruchomości stanowiącej obecnie wyłączną własność powoda, ani też wniosku sądu meriti co do przedawnienia jego roszczenia. Nie zgadza się jedynie z oceną o braku podstaw do zastosowania art. 5 k.c. i uznania zarzutu podniesionego przez pozwanego jako stanowiącego nadużycie prawa.

Podzielając w tym aspekcie rozważania sądu meriti, Sąd Apelacyjny dodatkowo pragnie zauważyć, że większość argumentacji skarżącego, mająca przemawiać za nieuwzględnieniem zarzutu przedawnienia dotyczy okresu związanego z działaniami i zaniechaniami Fabryki (...). Powód odwołuje się przeciw do sytuacji między innymi z roku 1966, 1970, na którą pozwany Powiat (...), choćby z racji tego, że wówczas jeszcze nie istniał, nie miał żadnego wpływu. Nie można tracić z pola widzenia i tego, że w roku 1999 T. G. skierował do Sadu Okręgowego pozew właśnie przeciwko Fabryce (...). To od niego domagał się początkowo zapłaty za przejętą nieruchomość, później precyzując je jako roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 231 § 2 k.c., by następnie cofnąć wobec niego to roszczenie i domagać się wyłącznie jego realizacji w stosunku do Powiatu (...).

Opisując w swej apelacji tak szeroko działania i zaniechania ze strony pozwanej Fabryki (...), skarżący pomija między innymi to, że przez wiele lat stan prawny nieruchomości nie był uregulowany, że powód był informowany przez Fabrykę (...) o konieczności uregulowania spraw własnościowych, by móc wywiązać się z umowy z dnia 23 marca 1966 roku, że powód kilkakrotnie nie zgadzał się z wyceną nieruchomości dokonaną przez ten podmiot, co wyraźnie przyznał w swym piśmie procesowym z dnia 4 listopada 1999 roku (k.38). Taką samą postawę T. G. zajmował wobec dopozwanego w toku procesu Powiat (...). Ten zaś już w roku 2002 wyrażał ze swej strony wolę uregulowania wszystkich spraw dotyczących działki nr (...) (k. 58-61), nawet w toku procesu składał powodowi propozycję wykupu działki nr (...) za kwotę 31.560 zł, przy przyjęciu ceny 120 zł za m.kw., a więc wyższej niż przyjął biegły sądowy, lecz wszelkie propozycje nie były przyjmowane przez powoda, który stawiał wygórowane żądania. Na rozprawie w dniu 9 października 2008 roku T. G. kategorycznie stwierdził, że nie zgodzi się na żadną cenę poza tą, jaką sam uznaje za właściwą. Nieprzejednane stanowisko co do ceny powód zajmował nawet po wydaniu przez biegłego sądowego opinii co do wartości nieruchomości, znacznie odbiegającej od wskazanej przez powoda. Taka postawa powoda nie tylko utrudniała, a wręcz uniemożliwiała zrealizowanie zakupu nieruchomości. Nie widząc, przez tyle lat, woli ze strony powoda co do uregulowania spornych kwestii, pozwany Powiat (...) wydał powodowi, w trakcie trwania niniejszego postępowania, większą część nieruchomości wraz ze znajdującymi się na niej naniesieniami poczynionymi przez Fabrykę (...). Wbrew sugestii skarżącego zachowanie powyższe nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Powód przez wiele lat miał prawną możliwość uregulowania sporu związanego z zapłatą ceny za nieruchomość, w 1966 roku wyraził zgodę na wejście Fabryki (...) do G. w R. (poprzednika prawnego Fabryki (...)) na teren jego nieruchomości, na czynienie tam nakładów, dysponował stosownymi instrumentami prawnymi pozwalającymi na dochodzenie swych praw i roszczeń w terminach dla nich prawem przewidzianych. To jego bierna postawa doprowadziła do upływu terminu przedawnienia roszczenia z art. 231 § 2 k.c. i w zaistniałej sytuacji nie może powoływać się na przepis art. 5 k.c.

Z pewnością argumentem pozwalającym na uznanie zarzutu przedawnienia jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego nie może być to, że pozwany Powiat (...) od roku 2001 nie uiszczał żadnych opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości skoro powód zaskarżonym wyrokiem uzyskał za okres od 2001 do 2012 roku stosowne wynagrodzenie z tego tytułu. Natomiast w zakresie korzystania przez pozwanego z działki nr (...), strony mogą zawrzeć stosowną umowę, bądź powód będzie mógł realizować swoje prawa na drodze sądowej.

Nie jest zasadny także pogląd skarżącego, że powództwo powinno podlegać uwzględnieniu choćby w zakresie działki o numerze (...). Wprawdzie pozwany deklarował wolę nabycia powyższej działki, to jednak czynił to wyłącznie w ramach możliwości ugodowego załatwienia sporu, co nie oznaczało uznania roszczenia powoda w tym zakresie. Pozwany zgłosił skuteczny zarzut przedawnienia roszczenia z art. 231 § 2 k.c., który musiał prowadzić do oddalenia powództwa w całości. Jedynie na marginesie należy jeszcze raz przypomnieć, że powód nie był zainteresowany jakimkolwiek częściowym rozstrzygnięciem sporu.

W ocenie Sądu II instancji całkowicie chybionym jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 121 pkt.4 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie. W świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych nie ma bowiem podstaw do uznania, by bieg terminu przedawnienia roszczenia z art. 231 § 2 k.c. rozpoczął się dopiero z dniem najpóźniej 1 lipca 1989 roku. W tym zakresie powód odwołuje się do pojęcia siły wyższej.

Artykuł 121 pkt 4 k.c. stanowi, że bieg przedawnienia nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu co do wszelkich roszczeń, gdy z powodu siły wyższej uprawniony nie może ich dochodzić przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju przez czas trwania przeszkody.

Na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu z dnia 26 października 2007 roku, sygn. III CZP 30/07, OSNC 2008/5/43 pojęcie siły wyższej nie zostało w prawie polskim unormowane, a ustawodawca pozostawił jego określenie doktrynie i orzecznictwu. Bezpośrednie odniesienie się ustawodawcy w treści tego przepisu do sytuacji uprawnionego ("uprawniony nie może dochodzić") powoduje z natury rzeczy pewną subiektywizację oceny. Jeśli więc siłę wyższą ujmuje się jako zjawisko zewnętrzne, nieuchronne, którego nie można przewidzieć ani mu się przeciwstawić, to pewna subiektywizacja oceny wynikająca z art. 121 k.c. odnosi się do wskazanych cech siły wyższej, a w szczególności do cechy w postaci zewnętrznego charakteru zjawiska.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego zasadnie wskazano, że chodzi o niezależny od właściciela, wywołany uwarunkowaniami politycznymi, obiektywny, o powszechnym zasięgu oddziaływania stan niemożności skutecznego dochodzenia na drodze prawnej swych praw. Sąd Najwyższy odwołał się do sytuacji, w której władza publiczna podejmowała szeroko zakrojone działania nacjonalizacyjne, w ramach których wydano decyzje administracyjne, które nie mogły być poddane kontroli sądowej, a jednocześnie dotknięte były tak istotnymi uchybieniami, że stwierdzono ich nieważność po upływie ponad 40 lat. Sąd Najwyższy podkreślił jednak, że przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie lub powodująca zawieszenie biegu przedawnienia powinna mieć charakter obiektywny w tym znaczeniu, że chwilę jej powstania i ustania określają obiektywne okoliczności, niezależne od zachowania się osoby, którą przeszkoda dotknęła. W szczególności nie ma znaczenia dla oznaczenia chwili ustania przeszkody czas, w którym osoba ta podjęła stosowne działania; istotne jest to, kiedy powszechne oddziaływanie przeszkody ustało i osoba ta mogła podjąć te działania. Ocena w tym przedmiocie musi być pozostawiona sądowi orzekającemu w konkretnej sprawie. Dokonując tej oceny, sąd powinien mieć na względzie, że zastosowanie art. 121 pkt 4. k.c. jest uzasadnione tylko w razie ustalenia, iż osoba uprawniona do skutecznego dochodzenia roszczenia np. o wydanie nieruchomości rzeczywiście była tej możliwości pozbawiona. Takie ustalenie nie może być dokonane wyłącznie na podstawie twierdzeń osoby uprawnionej; konieczne jest wykazanie, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i w stanie prawnym wówczas obowiązującym skuteczne dochodzenie roszczenia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, bądź ze względu na to, że powszechna praktyka stosowania obowiązujących wówczas przepisów - obiektywnie biorąc - nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego dla uprawnionego rozstrzygnięcia. Jest to istotne, gdyż wykazanie tych okoliczności powinno zapobiec niebezpieczeństwu nadmiernej subiektywizacji w ujmowaniu stanu siły wyższej.

Przenosząc te ogólne uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, by powód aż do roku 1989 roku, tj. wolnych wyborów, nie miał obiektywnej możliwości dochodzenia swych praw na drodze sądowej. Po pierwsze zawarł w roku 1966 umowę, nazwaną „porozumienie wstępne”, po drugie strona tej umowy, tj. Fabryka (...) (...) w R. zapłaciła za użytkowanie nieruchomości za okres od 1968 roku do 1970 roku, jak i w roku 1968 odszkodowanie za uprawę truskawek. Wyrażała również gotowość dobrowolnego wywiązania się z tej umowy i zapłaty za nieruchomość, lecz powód nie godził się na zaproponowaną cenę, przyjmując bierną postawę aż do roku 1999, kiedy wytoczył niniejsze powództwo. Trudno nie dostrzec, że jego pierwotne żądanie przez wiele lat procesu było formułowane jako żądanie zapłaty ceny za nieruchomość, dopiero w roku 2011 zostało doprecyzowane jako żądanie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, oparte na przepisie art. 231 § 2 k.c.

Wobec uznania zarzutów związanych z przedawnieniem roszczenia powoda, wywodzonego z w/w przepisu, za bezzasadne, za nieuprawniony należało uznać zarzut naruszenia przepisu art. 231 § 2 k.c.

Reasumując, uznając apelację powoda za niezasadną, należało orzec, jak w punkcie 3 sentencji.

Co do apelacji pozwanego:

Podlegała ona uwzględnieniu jedynie w zakresie rozstrzygnięcia o odsetkach od zasądzonej na rzecz powoda kwoty 97.135 złotych. Rację ma bowiem skarżący, że Sąd Okręgowy w sposób błędny przyjął termin wymagalności roszczenia powoda o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W pierwszej kolejności należy jednak odnieść się do grupy zarzutów, które dotyczą problematyki waloryzacji świadczenia. O ile trafnie zauważa apelujący, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy, posiłkując się opinią biegłego J. K., uznał za zasadną roczną waloryzację przyjętych stawek czynszu do roku 2013 według współczynnika inflacji, nie oznacza to jednak, że zastosował w przedmiotowej sprawie przepis art. 358¹ § 3 k.c. Wyraźnie bowiem stwierdził, że zachodzi konieczność ustalenia cen z daty orzekania, powołując się tej mierze na przepis art. 363 § 2 k.c., w myśl którego jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

W tym miejscu należy podkreślić, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie ma charakteru okresowego, lecz jest należnością jednorazową, ale ustalane jest z uwzględnieniem cen rynkowych w poszczególnych okresach, za które wynagrodzenie to jest należne (zob. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r. II KKN 639/99, LEX nr 53135, wyrok SN z dnia 17 lutego 2005 r. I CK 563/04, nie publ.).

W taki też sposób potraktował roszczenie powoda Sąd Okręgowy, zasądzając na jego rzecz kwotę 97.135,92 złote za okres od 2001 do 2012 roku.

Przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c. wynagrodzenie nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskałby właściciel, gdy rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Tym samym tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. Rozwiązanie to oznacza, że wysokość świadczenia ustalana zostaje w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. W tym zakresie miarodajną wartość dowodową posiadają w sprawach wiadomości specjalne wyrażane przez biegłych sądowych. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 26 lutego 2013 roku, sygn. akt I ACa 37/13, LEX nr 1344090).

Jak jednak zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do uchwały z dnia 8 września 2011 roku, sygn. II CZP 43/11, LEX nr 898222, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy może realizować różne cele gospodarcze, w tym kompensować koszty, które właściciel poniósł przez to, że był np. zmuszony do korzystania z cudzej nieruchomości

zamiast własnej albo utracił korzyści, jakie by uzyskał wynajmując lub wydzierżawiając rzecz. Trafne jest więc stanowisko, że wynagrodzenie za tzw. bezumowne korzystanie z rzeczy spełnia również cele odszkodowawcze.

Przypomnieć należy, że biegły sądowy J. K. przedstawił w swej opinii dwa warianty wyliczenia wysokości należnego powodowi świadczenia za cały dochodzony okres, przy przyjęciu cen ówczesnych oraz przy przyjęciu cen obecnych. W tym drugim wariantcie dokonał obliczeń przy zastosowaniu metody przeliczeniowej wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez GUS dla każdego roku. Na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2009 roku biegły wyraźnie stwierdził, że zawsze ustala wartość czynszu ówczesną, tj. z danego okresu, a następnie sprowadza ją do ceny aktualnej.

W toku procesu żadna ze stron nie negowała przyjętej przez biegłego metody dokonanych wyliczeń, zaś pozwany w piśmie procesowym z dnia 6 grudnia 2012 roku podnosił, że skoro odszkodowanie ustalane jest według cen i stawek z dnia wyrokowania, to uzasadnione są odsetki od dnia wyroku. Znamienne jest stanowisko pozwanego zaprezentowane na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku, że uznaje on powództwo o wynagrodzenie co do powierzchni 1011-1017, do momentu zniesienia współwłasności w 1/6 części, a od momentu wydania powodowi posiadania większej części nieruchomości, co do działki, na której znajduje się przychodnia. Pozwany wprawdzie nie wypowiedział się co do wysokości uznanego żądania, niemniej jednak nie kwestionował wcześniej wartości wyliczonych przez biegłego przy przyjęciu cen obecnych. Co więcej przyłączył się do stanowiska powoda, że ustalenia „zwaloryzowanej” wartości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości winien dokonać biegły, co też nastąpiło. Nie może być w tej sytuacji mowy o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c.

Skoro zatem Sąd Okręgowy zastosował ostatecznie dyspozycję przepisu art. 363 § 2 k.c. na co de facto godził się pozwany w toku procesu, nie ma obecnie podstaw do uwzględnienia jego apelacji w postulowanym przez niego kierunku. Modyfikacji jedynie podlega rozstrzygnięcie sądu co do ustawowych odsetek. Rację ma bowiem skarżący, że sąd meriti popadł w niekonsekwencję, ustalając z jednej strony wysokość należnego powodowi wynagrodzenia (nazywając je odszkodowaniem za bezumowne korzystanie) według cen z daty orzekania, by następnie przyjąć, że jest ono wymagalne za poszczególne lata z dołu na koniec każdego roku kalendarzowego.

Zgodnie z ogólną regułą (art. 455 k.c.) dotyczącą wymagalności roszczenia, a w konsekwencji określenia terminu, od którego rozpoczyna bieg roszczenie o odsetki związanego z opóźnieniem się dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego (art. 481 § 1 k.c.), jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania

Przysługujące wierzycielowi, zgodnie z art. 481 k.c., odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego stanowią ryczałtowo ujętą, minimalną rekompensatę doznanego uszczerbku wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego świadczenia pieniężnego. Odsetki te niewątpliwie zatem pełnią funkcję odszkodowawczą. Nie zawsze jednak wymagalność roszczenia jest równoznaczna ze stanem opóźnienia dłużnika, gdyż o opóźnieniu tym można mówić wtedy, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia niespornego co do zasady i wysokości, niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela.

Zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, przy czym odstępstwo od tej reguły jest możliwe tylko wtedy, gdy szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Przyjęcie takiego rozwiązania służy zapewnieniu pełnego odszkodowania; chroni poszkodowanego przed skutkami spadku wartości pieniądza między dniem wyrządzenia szkody, a chwilą wyrokowania.

W przypadku, gdy ustalenie odszkodowania następuje według cen z chwili wyrokowania, trzeba uznać, że należy się ono w tej wysokości, jeżeli ceny te były wyższe od występujących wcześniej, dopiero od tej chwili. Zatem od chwili ustalenia odszkodowania można mówić o opóźnieniu się dłużnika w zapłacie odszkodowania ustalonego według tych cen i w konsekwencji dopiero od tej chwili można zasądzić od niego odsetki za opóźnienie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 roku, sygn. II CSK 635/10, LEX nr 1001288 oraz przywołane w jego uzasadnieniu orzeczenia Sądu Najwyższego: uchwała z dnia 6 września 1994 r., III CZP 105/94, OSNC 1995, nr 2, poz. 26 oraz

wyroki z dnia 29 maja 2000 r., II CKN 823/98, niepubl.; z dnia 19 października 2000 r., III CKN 251/00, niepubl.; 22 lutego 2001 r., II CKN 404/00 niepubl.; z dnia 15 stycznia 2004 r., II CSK 352/02, niepubl.; z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 17/08, niepubl. i z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 524/08, OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 106).

W rozpoznawanej sprawie przyznanie odsetek od kwoty 97.135 złotych z tytułu wynagrodzenia ustalonego według cen z daty orzekania za okres poprzedzający tę datę, tj. 29 maja 2013 roku, prowadziłyby do nieuzasadnionego uprzywilejowania powoda względem pozwanego. Dlatego też, uznając w tym zakresie apelację pozwanego za zasadną, należało orzec, jak w punkcie 1 sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanego jako nieuprawniona podlegała oddaleniu w myśl art. 385 k.p.c.

Nietrafne są bowiem zarzuty naruszenia art. 209 k.c. i zakwestionowania prawa powoda do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pełnej wysokości za okres od roku 2001 roku do roku 2007, kiedy w wyniku zniesienia współwłasności powód stał się wyłącznym właścicielem spornej nieruchomości.

Ponieważ współwłasność jest postacią własności, środki jej ochrony mogą być stosowane także przez współwłaścicieli. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że zgodnie z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, a jeśli tak, nawet jeden tylko współwłaściciel może dochodzić od osoby trzeciej roszczenia windykacyjnego oraz roszczeń uzupełniających. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 roku, sygn. III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 r., sygn. III CK 504/04, LEX Nr 151662).

Powyższe oznacza, że współwłaściciel jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba że inny współwłaściciel temu się sprzeciwi albo wytoczy także powództwo o czynsz za ten sam okres. Na co wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 czerwca 1966 roku, sygn. III CO 20/65, OSNPG 1966/9/36 należność z tytułu czynszu najmu lokalu, znajdującego się we wspólnej nieruchomości, nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność ta bierze początek w tej właśnie nieruchomości i stanowi jedną z pozycji aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. W związku zaś z gospodarką rzeczą wspólną powstają - obok aktywów - także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność więc z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwała. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność.

Dochodzenie czynszu najmu stanowi czynności zwykłego zarządu, należy bowiem do kategorii bieżących, zwykłych spraw związanych z gospodarką rzeczą wspólną. Stanowi również czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Współwłaściciel, który dochodzi takiej należności nie musi dla usprawiedliwienia swojej legitymacji wykazać, że działa za zgodą większości współwłaścicieli.

Bez wątplenia powód, korzystając z uprawnienia, jakie mu daje przepis art. 209 k.c., dochodząc wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres do roku 2007 w pełnej wysokości, działał w sposób dorozumiany w interesie pozostałych współwłaścicieli. Oceny powyższej nie może zmienić argument skarżącego, że powód jeszcze przed dokonaniem zniesienia współwłasności w roku 2007 czuł się wyłącznym właścicielem nieruchomości.

Za chybiony więc należało uznać nie tylko zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 209 k.c. ale i przepisu art. 195 § 1 k.p.c.

Przepis art. 195 k.p.c. znajduje zastosowanie wówczas, jeżeli okaże się, że po stronie powodowej lub pozwanej zachodzi potrzeba uzupełnienia legitymacji procesowej przysługującej łącznie kilku podmiotom. Przyjmuje istnienie współuczestnictwa koniecznego i wskazuje na sposób sanowania częściowego braku - po obu stronach procesu - łącznej legitymacji procesowej w sytuacji, w której występuje w procesie współuczestnictwo konieczne.

W przypadku jednak, gdy roszczenie zmierza do zachowania wspólnego prawa współwłaścicieli (art. 209 k.c.), po stronie powodów nie zachodzi współuczestnictwo konieczne. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1975 r., sygn. III CRN 288/75, OSNC 1976/10/211). Przywoływane w apelacji postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2012 roku, sygn. IV CSK 210/12, Lex Nr 1294966 nie dotyczy sytuacji tożsamej z omawianą w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do ostatniego zarzutu naruszenia art. 203 § 1 i 3 k.p.c. wskazać należy, że wprawdzie Sąd Okręgowy stwierdził w uzasadnieniu, że powód rozszerzył powództwo o zapłatę kwoty 219.000 złotych z tytułu bezumownego korzystania z działki do kwoty 364.000zł, a następnie ograniczył je w stosunku do Powiatu (...) do kwoty 127.020,99 złotych, to dopuścił się błędu albowiem rozszerzenie powyższe nie dotyczyło powództwa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Sąd mylnie powołał się na pismo z karty 68 załączonych akt o sygn. I C 610/10, skoro pismo to znajduje się w aktach o sygn. I C 79/11 w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. O czym była mowa już wcześniej początkowo powód T. G. dochodził od pozwanych zapłaty ceny za nieruchomość w pierwotnej wersji w wysokości 182.300 złotych, później 364.600 złotych, by w toku procesu doprecyzować swe żądanie jako zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od niego prawa własności nieruchomości, położonej w R. przy ul. (...) o powierzchni 1291 m², za cenę 258.200 złotych. Kwoty wskazywane wcześniej przez powoda określały jedynie wartości, za jaką pozwany miałby nabyć nieruchomość, nie były to natomiast kwoty, zasądzenia których domagał się. W zakresie bowiem powództwa o zapłatę powód domagał się zapłaty kwoty 219.000 złotych i taką też sumę sąd przyjął do stosunkowego rozliczenia kosztów procesu. Bezzasadny jest więc i zarzut naruszenia art. 100 k.p.c.

O kosztach za postępowanie apelacyjne w obu połączonych sprawach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., art. 100 zdanie drugie k.p.c., art. 122 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 12 ust.1 pkt.2) w zw. z § 6 pkt.5,6 i 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.Nr 163, poz. 1349 ze zm.), uwzględniając ostateczny wynik w każdej ze spraw oraz dokonując wzajemnej kompensacji tychże kosztów.

Z powodów, o których była mowa już wcześniej, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do nieobciążania powoda powyższymi kosztami na mocy art. 102 k.p.c.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi w postępowaniu apelacyjnym orzeczono w myśl § 12 ust.1 pkt.2) w zw. z § 6 pkt.5 i 7) w zw. z § 15 w zw. z § 2 ust. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.Nr 163, poz. 1349 ze zm.).