

Sygn. akt VI ACa 660/12

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 9 listopada 2012 r.**

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

**Przewodniczący - Sędzia SA – Regina Owczarek – Jędrasik (spr.)**

**Sędzia SA – Irena Piotrowska**

**Sędzia SA – Jerzy Paszkowski**

**Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska**

**po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2012 r. w Warszawie**

**na rozprawie sprawy z powództwa Miasta (...) W.**

**przeciwko Federacji Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 24 stycznia 2012 r.**

**sygn. akt IV C 662/11**

**I oddala apelację;**

**II zasądza od Federacji Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

Sygn. akt VIA Ca 660 / 12

## UZASADNIENIE

W sporze niniejszym powód – Miasto (...) W. dochodził od pozwanej Federacji Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W. zapłaty należności z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego za okres od 4 maja 2006r. do 31 grudnia 2010r. w kwocie 211.050, 00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 6 stycznia 2011r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012r. sygn. akt IVC 662 / 11 Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej Federacji na rzecz powoda kwotę 211.050,00 zł z ustawowymi odsetkami od 7 stycznia 2011r. do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 17.753 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalił zaś powództwo w pozostałej części .

Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy przyjął następujące ustalenia faktyczne.

Powód domaga się odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 420 m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Wskazana nieruchomość stanowi drogę dojazdową i plac postojowy dla nieruchomości położonej przy Alejach (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.309m<sup>(2)</sup>. Działka nr (...) została nabyta przez poprzednika prawnego powódki- Związek Zawodowy (...) Rzeczypospolitej Polskiej – aktem notarialnym z dnia 21 czerwca 1930r.. W latach 1932-36 poprzednik prawny pozwanej Federacji wniósł na przedmiotowej nieruchomości budynek, który stanowił jego siedzibę.

Przedmiotowa działka na (...) stanowiła drogę dojazdową na czas trwania inwestycji, w okresie zaś późniejszym drogę dojazdową dla Zakładów (...). / decyzja o lokalizacji szczegółowej nr (...) z dnia 17 stycznia 1966r. – k. 39 / .

Obie wyżej wskazane działki leżą na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. (...) W. / Dz. U. 1945.50.279- dalej jako dekret o gruntach (...)/.

Wskazanymi działkami władaly nieprzerwanie związki zawodowe, które przyjęły ostatecznie nazwę Związku Zawodowego (...) w Polsce.

Działka nr (...) przy Alejach (...) jest zabudowana, natomiast działka nr (...) przy ul. (...) stanowi drogę dojazdową i plac postojowy. Pozwana Federacja dokonywała remontów i konserwacji budynku, znajdującego się na nieruchomości, wynajmowała pomieszczenia w budynku i pobierała z tego tytułu czynsz, zawierała umowy ubezpieczenia budynku i opłacała podatki od obu działek. W ewidencji gruntów co do obu działek jako właściciel wpisane jest Miasto (...) W., natomiast pozwana Federacja wpisana jest jako użytkownik.

Własność przedmiotowych działek nabyła z dniem 27 maja 1990r. Dzielnica – Gmina (...) na podstawie art. 5 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych / Dz. U. 1990. 32.191 ze zm. /. Obecnie właścicielem działek jest Miasto (...) W..

W 1995r. Federacja wystąpiła do Miasta (...) W. z wnioskiem o zawarcie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. (...) w W. oraz nieodpłatne przeniesienie na rzecz Federacji własności budynku, wniosek został rozpoznany odmownie, Federacja ponowiła wniosek 30 listopada 2004r.

W dniu 27 maja 2005r. Miasto wystąpiło przeciwko Federacji z powództwem o wydanie nieruchomości przy ul. (...) oraz nieruchomości przy Al. (...) w W. / sprawa zawisła pod sygn. IV C 2217 / 05/.

Z kolei Federacja wystąpiła przeciwko Miastu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia obu wskazanych nieruchomości. Ostatecznie sprawa została zakończona oddaleniem wniosku / akta Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy – sygn. INs 770 / 07/.

Stawka czynszu za korzystanie z nieruchomości została przez powoda wyliczona na podstawie cen przedstawionych w zarządzeniach Prezydenta M. (...) W. : z dnia 30 marca 2006r. nr (...) i z dnia 28 lutego 2010r. nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana Federacja nie wykazała, że przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do korzystania z działki nr (...).

Sąd I instancji wskazał, że zapisy w ewidencji gruntu nie dają podstawy do ustalenia prawa pozwanej do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, ponieważ zapisy w ewidencji mają wyłącznie charakter techniczno- deklaratoryjny.

W ocenie Sądu Okręgowego źródłem prawa Federacji do korzystania z nieruchomości nie może być także decyzja lokalizacyjna z dnia 17 stycznia 1966r., z której treści wynika, że dotyczyła ona nieruchomości przy ul. (...).

Sąd I instancji wskazał, że powoływany przez pozwaną przepis art. 210 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. 1997.115.741 ze zm.- dalej jako u.g.n. / nie ma zastosowania do oceny praw pozwanej Federacji, gdyż pozwana nie dysponuje decyzją właściwego organu o ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji wskazał, że stosownie do przepisu art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 230 k.c. pozwana Federacja jest zobowiązana do zapłaty powodowi jako właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od chwili powzięcia wiadomości o wytoczeniu powództwa o wydanie nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że żądana kwota wynagrodzenia odpowiada stawkom rynkowym za korzystanie z nieruchomości, jako że została wyliczona przez powoda na podstawie obowiązujących zarządzeń Prezydenta m. (...) W. i wynikających z nich w okresie objętym sporem minimalnych stawek miesięcznych czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>(2)</sup> gruntu.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej dotyczącego powierzchni nieruchomości, Sąd I instancji wskazał, że jak wynika z dokumentów geodezyjnych złożonych przez pozwaną Federację w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia powierzchni działki wynosi 420 m<sup>2</sup>.

Wyrok z dnia 24 stycznia 2012r. w części uwzględniającej powództwo został zaskarżony przez pozwaną Federację apelacją, która zarzuca:

- naruszenie przepisów postępowania, tj art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. przez nie zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie, chociaż rozstrzygnięcie zależało od wyniku postępowania w sprawie o wydanie nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygn. akt IVC 2217 /05,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 k.p.c. poprzez sporządzenie przez Sąd Okręgowy uzasadnienia wyroku, które jest lakoniczne, zawiera wewnętrzne sprzeczności, nie wskazuje przyczyn, dla których dowodom złożonym przez pozwaną Sąd odmówił wiarygodności,

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez sprzeczność dokonanych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia art.233 § 1 k.p.c.,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj art. 210 ust.1 w związku z art. 45 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że pozwana Federacja nie może powoływać się na uprawnienia z art. 210 u.g.n., gdyż nie dysponuje odpowiednią decyzją administracyjną o ustanowieniu użytkowania,

- naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Apelująca wnosi o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej pozbawiona jest uzasadnionych podstaw.

Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe w granicach zakreślonych wnioskami stron i – oceniając całokształt zebranego materiału – poczynił prawidłowe ustalenia co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Jest poza sporem, że przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym działaniem dekretu o gruntach (...) oraz iż nieruchomość ta stanowi własność powoda.

Niesporne jest także, że nieruchomości pozostaje we władaniu pozwanej Federacji, która korzysta z nieruchomości z wyłączeniem właściciela / art. 140 k.c./.

Skoro więc w sporze niniejszym powód jako właściciel dochodzi zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, to na pozwanej Federacji, odmawiającej zapłaty tego wynagrodzenia, spoczywa - zgodnie z regułami dowodowymi wynikającymi z przepisów art. 6 k.c. w związku z art. 222§ 1, art. 225 i art. 230 k.c. oraz art. 232 k.p.c. - ciężar dowodu, że pozwanej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Twierdząc, że pozwanej przysługuje prawo użytkowania nieruchomości obejmującej działkę nr (...) Federacja przedłożyła wypis z rejestru gruntów / k. 38/, decyzję o lokalizacji szczegółowej nr (...) z dnia 17 stycznia 1966r. /k. 39 - 40/ oraz pismo Urzędu Miasta (...) W. - Biura (...) - Wydziału (...) z dnia 26 sierpnia 2010r. / k. 41 /.

W związku ze stanowiskiem pozwanej powód przedłożył pismo Urzędu Miasta (...) W. Biura (...) z dnia 31 maja 2011r. / k. 48 - 49 / wraz z kopią rejestru ewidencji gruntów dawnego obrębu 2 dla działek nr (...), kopią poz. lp. 6 i 7 księgi protokołów ustalenia granic oraz właścicieli lub osób władających nieruchomościami, sporządzonej przy zakładaniu ewidencji oraz kopią rejestru gruntów obrębu (...) dla działek nr (...) i kopią pozycji lp. 20 i lp. 21 księgi protokołów ustalenia granic oraz właścicieli lub osób władających nieruchomościami sporządzonej w trakcie odnowienia ewidencji / k. 50-60/.

Trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, że decyzja o lokalizacji szczegółowej nr (...) nie stanowi dowodu powstania po stronie pozwanej Federacji prawa użytkowania przedmiotowej nieruchomości .

Powołana decyzja została wydana na podstawie art. 30 ustawy z dnia 31 stycznia 1961r. o planowaniu przestrzennym / Dz. U. 1961.7.47 / oraz zarządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 8 sierpnia 1961r. w sprawie ustalania lokalizacji szczegółowej inwestycji budowlanych i stref ochronnych oraz wyrażania zgody na zmianę sposobu wykorzystania terenu / M. P. 1961.62.268 /. W świetle przepisu art. 30 wyżej wskazanej ustawy o planowaniu przestrzennym w brzmieniu pierwotnym decyzje o lokalizacji szczegółowej były wydawane przez organy planowania przestrzennego w ramach realizacji zadań z zakresu wykorzystania określonych terenów. Zgodnie zaś z przepisem § 2 ust.1 zarządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 8 sierpnia 1961 r. decyzja ustalająca lokalizację szczegółową inwestycji określała teren, na którym inwestycja ma być wykonywana, z podaniem jego granic i powierzchni oraz - w miarę potrzeby- ustalała warunki urbanistyczno-architektoniczne, które mają być spełnione przy wykonywaniu inwestycji. Stosownie przy tym do przepisu § 45 zarządzenia decyzje w sprawach lokalizacji szczegółowej nie naruszają praw osób trzecich.

W świetle powyższego decyzje o lokalizacji szczegółowej dotyczyły możliwości realizowania inwestycji na danym terenie i warunków wykonywania inwestycji, natomiast nie regulowały w ogóle kwestii uprawnień do terenu, na którym inwestycja miała być zlokalizowana. W konsekwencji fakt uzyskania przez poprzednika prawnego pozwanej decyzji o lokalizacji szczegółowej, uprawniającej do wykonania inwestycji w postaci dojazdu do Zakładów (...) na działce ewidencyjnej obecnie o numerze (...), nie daje podstawy do ustalenia, że poprzednikowi prawnemu pozwanej przysługiwało prawo użytkowania tej działki , bądź inne prawo do korzystania z tego terenu.

Jak wynika z pism Urzędu Miasta (...) W. z dnia 26 sierpnia 2010r. oraz z dnia 31 maja 2011r. operat ewidencji gruntów dla rejonu, w którym znajduje się przedmiotowa działka, został założony 25 września 1968r., operat odnowienia ewidencji gruntów i budynków został założony 10 marca 1990r. i wpisany do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 4 kwietnia 1990r.

W księdze protokołów ustalenia granic oraz właścicieli ( osób władających, użytkowników i dzierżawców) sporządzonej przy zakładaniu ewidencji w lutym 1968r. w rubryce zatytułowanej „Nazwisko (nazwa) i imię oraz imiona rodziców właściciela (osoby władającej , użytkownika) wpisano w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...): „ użytk. Związek Zawodowy (...) w Polsce Zarząd Główny” , rubryka zaś zatytułowana „Przedstawione dowody stwierdzające tytuł własności (władania, użytkowania) względnie oświadczenia (§ 37 instr. O ewid. Grunt.)” nie została wypełniona.

W rejestrze gruntów założonym w 1968r. dla działki obecnie o nr (...) wpisano jako użytkującego Związek Zawodowy (...) w Polsce Zarząd Główny.

W księdze protokółów ustalenia granic oraz właścicieli lub osób władających nieruchomościami, sporządzonej w trakcie odnowienia ewidencji w 1989r. w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości wskazano jako właściciela Skarb Państwa, a jako władającego Federację, nadto wskazano, że władający odmówił podpisu oraz że zarząd jest nieudokumentowany. Natomiast do rejestru gruntów wpisano Federację jako władającego gruntem – użytkownika.

W wypisie z rejestru gruntów według stanu na 13 sierpnia 2010r. pozwaną Federację wpisano jako użytkownika działki nr (...).

Wypis z rejestru gruntów stanowi dokument urzędowy. Jeśli chodzi o moc dowodową dokumentu urzędowego, to odróżnia się: moc formalną, dotyczącą tego, że wystawca dokumentu rzeczywiście „zaświadczył urzędowo” oraz moc materialną, która dotyczy znaczenia skuteczności prawnej, zawartego w dokumencie zaświadczenia, jego relewantności z punktu widzenia tematu dowodowego. Przepisy art. 244 § 1 i art. 252 k.p.c. normują tylko moc formalną dokumentu, nie przesądzając znaczenia dokumentu dla wyniku procesu, co wiąże się z materialną mocą dowodową dokumentu, która wyraża się w znaczeniu dokumentu dla tematu dowodowego.

Oceniając moc materialną przedłożonego wypisu z rejestru gruntów oraz pisma Urzędu Miasta z dnia 26 sierpnia 2010r. należy mieć na uwadze, że ewidencja gruntów jest tylko specjalnie prowadzonym i wywierającym określone skutki prawne zbiorem informacji o gruntach. W 1968 roku ewidencja gruntów była zakładana na podstawie dekretu z dnia 2 lutego 1955r. o ewidencji gruntów i budynków / Dz. U. 1955.6.32/ oraz Instrukcji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 8 września 1956r. w sprawie zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów, zasad sporządzania wykazów gruntów oraz opłat za odrisy z map i za odpisy i wyciągi z rejestrów i dokumentów stanowiących część operatu ewidencyjnego na obszarze m. (...). W., m. Ł. i miast stanowiących powiaty / M. P. 1956.98.1135 /. Zgodnie z § 19 ust.4 tej Instrukcji za dokumenty uzasadniające wpisy do rejestru gruntów uważa się operaty pomiarowe, orzeczenia sądowe, akty notarialne, urzędowe akty przekazania, akty nadania, decyzje właściwych władz. Również w świetle przepisów art. 20, art. 22 ust.2 i ust.3, art. 23, art. 24 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne / tj. 2010.193.1287 ze zm./ ewidencja gruntów obejmuje oznaczone informacje, rejestrując stany prawne ustalone w innym trybie i przez inne organy. Zgodnie przy tym z przepisem § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków / Dz. U. 2001.38.454 / prawa do gruntów, budynków i lokali uwidacznia się w ewidencji na podstawie wpisów dokonanych w księgach wieczystych, prawomocnych orzeczeń sądowych, umów zawartych w formie aktów notarialnych, dotyczących ustanowienia lub przeniesienia praw rzeczowych do nieruchomości z wyłączeniem umów dotyczących użytkowania wieczystego gruntów i własności lokali, ostatecznych decyzji administracyjnych, dyspozycji zawartych w aktach notarialnych i umów dzierżawy, o których mowa w § 11 ust.1 pkt 2 .

W tym stanie prawnym rejestr ewidencji gruntów był i jest wyłącznie odzwierciedleniem stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości, ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. Organy ewidencyjne mogły i mogą wpisać prawo do nieruchomości, które jednoznacznie wynika z dokumentów określonych w przepisach. Nie mogą zaś takiego prawa ani ustanowić, ani wyinterpretować.

W konsekwencji sam fakt wpisania pozwanej Federacji jako użytkownika przedmiotowej nieruchomości do rejestru gruntów oraz dane zawarte w piśmie Urzędu Miasta (...) W. z dnia 26 sierpnia 2010r. nie dają podstawy do ustalenia, że na rzecz pozwanej Federacji lub jej poprzednika prawnego zostało ustanowione jakiegokolwiek prawo do władania nieruchomością. Dodać trzeba, że w księdze protokółów ustalenia granic z 1968r. rubryka dotycząca dowodów stwierdzających tytuł użytkownika nie została wypełniona. W księdze zaś protokółów ustalenia granic z 1989r. wpisano wręcz „zarząd nieudokumentowany”.

Powyższe dokumenty nie stanowią zatem dowodów, na podstawie których można ustalić, że na rzecz pozwanej Federacji lub jej poprzednika prawnego ustanowiono prawo, obejmujące uprawnienie do korzystania z nieruchomości przy ul. (...).

Świadkowie J. S. i B. B. / k. 98-100/ zeznały, że „w dziale prawnym były dokumenty dotyczące własności nieruchomości”, „z tego co sobie przypominam u prawników był akt własności”, „jest akt notarialny przedwojenny nabycia nieruchomości przez związki”. Tej treści zeznania nie dają podstawy do ustalenia, że poprzednicy prawni nabyli prawa do działki ewidencyjnej nr (...), nie wynika z nich bowiem jakimi dokumentami dysponował dział prawny, jakich czynności dotyczyły te dokumenty, między jakimi stronami i kiedy zostały podjęte czynności, których dotyczą dokumenty, jakich nieruchomości dotyczą te dokumenty.

Zeznania wskazanych świadków oraz dowód z przesłuchania stron ograniczonego do przesłuchania E. S. za stronę pozwaną / k.100-101/ uzasadniają tylko ustalenie, że poprzednicy prawni pozwanej i pozwana korzystali z działki nr (...) oraz opłacali podatki od tej nieruchomości, ubezpieczali nieruchomość, czynili na niej inwestycje, czyli byli posiadaczami nieruchomości, co jest bezsporne między stronami.

Jak wynika zatem z powyższych motywów pozwana Federacja nie wykazała, aby po stronie jej poprzedników prawnych lub samej pozwanej powstało prawo do nieruchomości, stanowiące źródło uprawnienia do korzystania z działki nr (...), a w szczególności, aby doszło do ustanowienia na rzecz tych podmiotów prawa użytkowania działki nr (...).

Wbrew stanowisku apelującej uprawnienie pozwanej Federacji do korzystania z działki nr (...) nie znajduje także podstawy prawnej w przepisie art. 210 ust.1 u. g. n. Zgodnie z tym przepisem grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990r. w użytkowaniu osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz znajdujące się na tych gruntach budynki, inne urządzenia i lokale pozostają nadal w użytkowaniu tych osób i jednostek, przy czym do użytkowania tego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące trwałego zarządu.

Przepis ten ustanawia zatem zasadę kontynuowania prawa do nieruchomości oraz określa jakie przepisy stosuje się do tego prawa. Jednakże przesłanką zastosowania art. 210 ust.1 u. g. n. jest wykazanie, że w dniu 5 grudnia 1990r. osobom w nim wskazanym służyło prawo użytkowania.

W rozpoznawanej sprawie pozwana Federacja nie wykazała – jak już ustalono- aby w dacie 5 grudnia 1990r. przysługiwało jej prawo użytkowania nieruchomości przy ul (...).

Zgodnie z przepisem art. 245 § 1 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Powstanie ograniczonych praw rzeczowych zależne jest od wystąpienia zdarzenia prawnego. Zasadniczym zdarzeniem prawnym powodującym powstanie ograniczonego prawa rzeczowego jest umowa o ustanowienie tego prawa, w rozpoznawanej zaś sprawie pozwana Federacja nie wykazała zawarcia takiej umowy. Ograniczone prawo rzeczowe może powstać także z mocy samego prawa, mocą konstytucyjnego orzeczenia sądu, na mocy decyzji administracyjnej. Przepis art. 210 ust.1 u.g.n. nie ustanawia prawa użytkowania na rzecz osób w nim wskazanych, innego zaś przepisu, mocą którego po stronie pozwanej powstałoby prawo użytkowania Federacja nie wskazuje. Federacja nie przedkłada także konstytucyjnego orzeczenia sądu ustanawiającego prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości dla pozwanej ani stosowanej decyzji administracyjnej. Zgodnie zaś z przepisem art. 8 ust.1 ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach / tj. Dz. U. 1969.22.159 ze zm. / przekazywanie terenów państwowych / a takim terenem była działka o obecnym numerze ewidencyjnym (...) / jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie następuje w drodze decyzji właściwego do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej organu prezydium powiatowej / miejskiej miasta stanowiącego powiat lub wyłączonego z województwa / rady narodowej, przy czym decyzja ta powinna zawierać określenie czasu i warunków użytkowania. Również w świetle przepisu art. 39 ust.1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu obowiązującym przed 5 grudnia 1990r. / Dz. U. 1985.22.99 ze zm. / prawo użytkowania gruntów państwowych

powstawało na podstawie decyzji organu administracji państwowej, przy czym użytkowanie gruntu przez organizacje społeczne polegało na korzystaniu z nieruchomości w zakresie i na warunkach określonych w decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie.

Powoływane więc przez pozwaną Federację stanowisko, według którego prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości mogło powstać w sposób dorozumiany, nie znajduje podstawy prawnej.

W konsekwencji - jak trafnie uznał Sąd I instancji- pozwana Federacja nie wykazała, aby przysługiwał jej tytuł prawny do nieruchomości skutecznego względem powoda jako właściciela nieruchomości przy ul (...).

Żądanie więc powoda zapłaty wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 4 maja 2006r. do 31 grudnia 2010r. jest uzasadnione w świetle przepisu art.224 § 2 k.c. w związku z art. 230 k.c.

Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że powierzchnia działki nr ewidencyjny wynosi 420 m<sup>2</sup>, taki bowiem obszar nieruchomości jest wskazany w księdze wieczystej, prowadzonej dla tej nieruchomości / k. 5 /, w księdze protokółów ustalenia granic z 1989r. /k. 55-57/, w rejestrze gruntów założonym 1990r./k. 58-60/ oraz w wypisie z rejestru gruntów według stanu na 13 sierpnia 2010r./k. 38/, a nadto sama pozwana występowała z wnioskiem o zasiedzenie działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 420 m<sup>2</sup>.

Wprawdzie w ewidencji gruntów założonej w 1968r. była wykazana mniejsza powierzchnia działki, to trafnie Sąd I instancji wziął pod uwagę powierzchnię wykazaną w aktualnej ewidencji.

Ustalając obszar nieruchomości Sąd Okręgowy był uprawniony nie opierać się w tym zakresie na danych zawartych w decyzji o lokalizacji szczegółowej, jako że ta decyzja została wydana w innym celu, ponadto została wydana na etapie przed podjęciem inwestycji. Zgodnie zaś z przepisem art. 21 ust.1powoływanej wyżej ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne podstawę oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków, nie stanowią zaś takiej podstawy decyzje dotyczące inwestycji.

Wobec powyższego zarzut pozwanej, że nieprawidłowo została wpisana powierzchnia nieruchomości, gdyż według decyzji o lokalizacji szczegółowej powierzchnia działki wynosi 310 m<sup>2</sup> nie zasługiwał na uwzględnienie.

Żądane wynagrodzenie powód obliczył według stawek czynszu dzierżawnego ustalonych w zarządzeniu nr (...) Prezydenta m. (...) W. z dnia 30 marca 2006r. oraz w zarządzeniu nr (...) Prezydenta m. (...)W. z dnia 25 lutego 2010r. , stosując stawkę 9 zł / m<sup>( 2 )</sup>przewidzianą dla terenu towarzyszącego prowadzonej działalności gospodarczej. Sąd Okręgowy trafnie uznał takie wyliczenie za prawidłowe, mając na uwadze , że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby odpłatnie, na podstawie odpowiedniego stosunku prawnego , oddał rzecz do odpłatnego korzystania innemu podmiotowi.

Jak wynika zatem z powyższych motywów Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że powodowi przysługuje roszczenie o zapłatę dochodzonej kwoty 211.050,00 zł

W konsekwencji zaskarżony wyrok uwzględniający powództwo jest prawidłowy.

Wbrew bowiem zarzutowi apelacji w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 5 k.c.

Domniemanie przemawia za tym, że ten, kto korzysta ze swego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego. Ciężar udowodnienia okoliczności świadczących o nadużywaniu prawa spoczywa na tej stronie procesu, na korzyść której ma działać art. 5 k.c. W rozpoznawanej sprawie apelująca podnosi, że przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu o gruntach (...), w związku z tym poprzednicy prawni pozwanej nie mieli możliwości obrony swoich praw, gdyż właściciele nieruchomości zostali pozbawieni prawa własności bez

odszkodowania. Podnoszone okoliczności nie mają jednak w danej sprawie znaczenia, bo pozwana Federacja nie wykazała, aby przed wejściem w życie dekretu o gruntach (...) poprzednikom prawnym pozwanej przysługiwało prawo własności do objętej sporem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...). Apelująca podnosi także, że poprzednicy prawni pozwanej oraz pozwana uiszczali podatki, ubezpieczali nieruchomość oraz czynili nakłady na tę nieruchomość i utrzymywali ją w należyтым stanie. Te okoliczności nie uzasadniają jednak przyjęcia, że żądanie powoda stanowi nadużycie prawa, ponieważ poprzednicy prawni pozwanej i sama pozwana korzystali z tej nieruchomości i dlatego też ponosili koszty.

Chybiony jest także zarzut apelacji naruszenia przez Sąd I instancji art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. przez nie zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. IV C 2217/05, w której Miasto (...) W. dochodzi wydania nieruchomości położonej przy ul (...).

Przesłankę zawieszenia postępowania z art. 177 ust.1 pkt 1 k.p.c. stanowi nie wzgląd na podobieństwo okoliczności faktycznych oraz podstaw prawnych dwóch spraw, lecz zależność rozstrzygnięcia sprawy zawisłej od wyniku innego sporu, przez co rozumieć należy taką sytuację, gdy wynik sporu stanowi przedsąd dla danego sporu. Zgodnie z § 1 pkt 1 art. 177 k.p.c. rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego postępowania cywilnego, jeżeli orzeczenie, które zapadnie w tym drugim postępowaniu, będzie stanowić podstawę rozstrzygnięcia zawieszzonego postępowania. Nie uzasadniają zawieszenia postępowania względy ekonomii procesowej i dlatego nie ma podstaw do zawieszenia postępowania, jeżeli sąd samodzielnie może dokonać potrzebnych ustaleń. W rozpoznawanej sprawie Sąd mógł samodzielnie dokonać ustaleń co do tego, czy pozwanej Federacji przysługuje tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Orzeczenie zaś w sprawie IVC 2217 / 05 nie stanowi podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, bowiem w sprawie IVC 2217 / 05 przedmiotem rozpoznania jest, czy Miastu (...) W. przysługuje roszczenie o wydanie nieruchomości przy ul (...).

W apelacji pozwana Federacja powołała się na nowe fakty dotyczące powierzchni nieruchomości, wywodząc, że nie użytkuje nieruchomości w części zajętej przez mur i drzewa oraz w części pozostającej we władaniu innego podmiotu. Apelująca zgłosiła także nowy zarzut, że dla obliczenia wynagrodzenia należało przyjąć stawki ustalone w zarządzeniach Prezydenta m.(...) W. dla nieruchomości objętej dekretem (...), zajmowanej przez byłych właścicieli lub ich następców prawni, ewentualnie dla nieruchomości drogowej.

Jednakże Sąd Apelacyjny pominął te nowe fakty i zarzuty na podstawie przepisu art. 381 k.p.c., pozwana bowiem mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji.

Z tych względów apelacja pozwanej jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu stosownie do przepisów art. 98 § 1 i § 3, art.99, art. 108 § 1 i art. 109 k.p.c. w związku z art. 391§ 1 k.p.c. oraz § 6 pkt7 i § 12 ust.1 pkt2 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. 2002.163,1349 ze zm./