

Sygn. akt I ACa 370/12

Sygn. akt I ACa 370/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Beata Kozłowska (spr.)

Sędzia SA Edyta Mroczek

Sędzia SO (del.) Joanna Staszewska

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Drugiego Urzędu Skarbowego w B.

przeciwko (...) Federacji (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 października 2011 r.

sygn. akt II C 4/09

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od (...) Federacji (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Drugiego Urzędu Skarbowego w B. kwotę 34.224,29 zł (trzydzieści cztery tysiące dwieście dwadzieścia cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2007 r. do dnia zapłaty,

- w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że nakazuje pobrać od (...) Federacji (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie 1.657,84 zł (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt cztery grosze) tytułem części opłaty od pozwu i w pozostałym zakresie nieuiszczoną opłatę od pozwu przejmując na rachunek Skarbu Państwa,

- w punkcie 3 (trzecim) w ten sposób, iż zasądza od Skarbu Państwa – Drugiego Urzędu Skarbowego w B. na rzecz (...) Federacji (...) z siedzibą w W. kwotę 1.882,37 zł (jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt dwa złote trzydzieści siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od Skarbu Państwa – Drugiego Urzędu Skarbowego w B. na rzecz (...) Federacji (...) z siedzibą w W. kwotę 2.079 (dwa tysiące siedemdziesiąt dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać od (...) Federacji (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie 1.657,84 zł (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt cztery grosze) tytułem części opłaty od apelacji i w pozostałym zakresie nieuiszczoną opłatę od apelacji przejmując na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt I ACa 370/12

Uzasadnienie:

Powód Skarb Państwa Drugi Urząd Skarbowy w B. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Federacji (...) w W. na rzecz powoda kwoty 144 153 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2007 r. do dnia zapłaty tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości w B. przy ul. (...), w okresie od 1 lipca 2006 r. do 30 czerwca 2007 r.

Pozwana (...) Federacja (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Federacji zwrotu poniesionych kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 18 października 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, nieuiszczony wpis sądowy przejął na rachunek Skarbu Państwa i zasądził od Skarbu Państwa Drugiego Urzędu Skarbowego w B. na rzecz (...) Federacji (...) w W. kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Nieruchomość w B., przy ul. (...), umową notarialną z dnia 30 czerwca 1995 r. została zbyta przez Przedsiębiorstwo (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa Ministra Finansów. Umową to Skarb Państwa nabył użytkowanie wieczyste działki gruntu w B. przy ul. (...) i własność budynków na tym gruncie.

Nieruchomość położona w B. przy ul. (...) ma urządzoną w Sądzie Rejonowym w Białymstoku księgę wieczystą KW Nr (...). W dziale II tej księgi, jako właściciel nieruchomości, został wpisany Skarb Państwa. W dziale III tej księgi wieczystej zostało wpisane nieodpłatne użytkowanie nieruchomości na rzecz (...) w B..

Sąd Rejonowy w Białymstoku w marcu 2007 r. dokonał wykreślenia tego prawa.

Drugi Urząd Skarbowy w B. został powołany rozporządzeniem Ministra Finansów z 27 listopada 1995 r. (Dz.U. Nr 143, poz.706). Decyzją Prezydenta B. z 14 października 2003 r. na rzecz Drugiego Urzędu Skarbowego w B. został ustanowiony trwały zarząd nieruchomości w B. przy ul. (...) na czas nieoznaczony.

Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 15 grudnia 2000 r., które weszło w życie dnia 1 stycznia 2001 r., zostało utworzone Krajowe Centrum Hodowli (...), jako zakład budżetowy podległy Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Najpierw miało ono status zakładu budżetowego, a następnie jednostki budżetowej. W związku z likwidacją (...) i okręgowych stacji hodowli zwierząt, Krajowe Centrum Hodowli (...) przejęło mienie i zobowiązania finansowe (...) i okręgowych stacji hodowli zwierząt w likwidacji.

Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 26 października 2005 r. pozwanej (...) Federacji (...) w W. zostały powierzone niektóre zadania z zakresu hodowli i rozrodu zwierząt gospodarskich należące poprzednio do Krajowego Centrum (...) (...).

Dnia 29 czerwca 2006 r. Krajowe Centrum (...) (...) w W. zawarło z (...) Federacją (...) w W. umowę nr (...) w przedmiocie użyczenia nieruchomości w B. przy ul. (...).

Na podstawie tej umowy (...) Federacja (...) w W. objęła w posiadanie nieruchomości w B., przy ul. (...).

Wcześniej – przed zawarciem tej umowy, Skarb Państwa Drugi Urząd Skarbowy wzywał Krajowe Centrum (...) (...) do opuszczenia tej nieruchomości.

Świadek Z. U. zeznał, że nie widział zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na użyczenie przez Krajowe Centrum (...) (...) Federacji (...) w W. nieruchomości w B. przy ul. (...).

Biegły inż. W. J. ustalił w opinii z kwietnia 2011 r., że wartość rynkowa wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w B. przy ul. (...), w okresie od 1 lipca 2006 r. do 30 czerwca 2007 r. kształtowała się na poziomie 12, 21 zł za m² netto, a 14,95 zł za m² brutto.

Od 27 czerwca 2007 r. pozwana (...) Federacja (...) w W. zaczęła płacić powodowi Skarbowi Państwa Drugiemu Urzędowi Skarbowemu w B. czynsz za korzystanie z nieruchomości w B., przy ul. (...), w wysokości żądanej przez powoda. Wcześniej w okresie od 1 lipca 2006 r. do 27 czerwca 2007 r., pozostając w przekonaniu, że korzysta ona z tej nieruchomości na zasadzie użyczenia, nie płaciła mu ona z tego tytułu żadnego wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy wskazał, że w okresie objętym pozwem od 1 lipca 2006 r. do 30 czerwca 2007 r. pozwana (...) Federacja (...) w W. korzystała z nieruchomości w B., przy ul. (...), bez tytułu prawnego, pozostając w dobrej wierze. Wskazuje na to przytoczona wyżej historia tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że na mocy umowy z dnia 30 czerwca 1995 r. Skarb Państwa Minister Finansów stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości, pomimo tego, że w umowie mowa jest o nabyciu użytkownika wieczystego, albowiem z mocy art. 247 k.c. doszło do konfuzji prawa użytkownika wieczystego.

Decyzją Prezydenta B. z 14 października 2003 r. na rzecz Drugiego Urzędu Skarbowego w B. został ustanowiony trwały zarząd nieruchomości w B. przy ul. (...) na czas nieoznaczony. Było to związane z wygaszeniem trwałego zarządu ustanowionego na tej nieruchomości na rzecz Ministra Finansów.

Nieruchomość w B., przy ul. (...), ma urządzoną w Sądzie Rejonowym w Białymstoku księgę wieczystą KW Nr (...). W dziale II tej księgi, jako właściciel nieruchomości, został wpisany Skarb Państwa, natomiast w dziale III, jako użytkownik tej nieruchomości, została wpisana (...) w B..

Z uwagi na to, że (...) w B. stanowiła jednostkę budżetową Skarbu Państwa, w świetle cytowanego już wyżej przepisu art. 247 k.c. nieodpłatne użytkowanie tej nieruchomości na rzecz (...) w B. wygasło w związku z przejściem tego prawa, stanowiącego ograniczone prawo rzeczowe, na rzecz właściciela. Jednakże Sąd Rejonowy w Białymstoku dokonał wykreślenia tego prawa użytkowania dopiero w marcu 2007 r.

Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 15 grudnia 2000 r., które weszło w życie dnia 1 stycznia 2001 r., zostało utworzone Krajowe Centrum Hodowli (...), jako zakład budżetowy podległy Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Najpierw miał on status zakładu budżetowego, a następnie jednostki budżetowej. W związku z likwidacją (...) i okręgowych stacji (...) Centrum(...) (...) przejęło mienie i zobowiązania finansowe (...) i okręgowych stacji hodowli zwierząt w likwidacji.

Krajowe Centrum(...) (...) nigdy nie zostało użytkownikiem, czy trwałym zarządcą, nieruchomości w B. przy ul. (...). Po pierwsze, nieodpłatne użytkowanie tej nieruchomości ustanowione na rzecz (...) w B., jak zostało wyżej wskazane wygasło. Po drugie, nawet gdyby do tego nie doszło, to w świetle przepisu art. 254 k.c. użytkowanie jest niezbywalne.

Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 26 października 2005 r. została powołana pozwana (...) Federacja (...) w W., której powierzono niektóre zadania z zakresu hodowli i rozrodu zwierząt gospodarskich należące przedtem do Krajowego Centrum (...) (...).

Dnia 29 czerwca 2006 r. Krajowe Centrum Hodowli (...) w W. zawarło z (...) Federacją (...) w W. umowę nr (...) w przedmiocie użyczenia nieruchomości w B. przy ul. (...). Pomimo zawarcia tej umowy, (...) Federacja (...) w W., nigdy nie nabyła żadnych uprawnień do nieruchomości w B. przy ul. (...). Umowa użyczenia nr (...) z 29 czerwca 2006 r. była od początku nieważna, albowiem nie spełniała wymogów z art. 8b ust.1 ustawy o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz.U. Nr 207 z 2002 r., poz.1762), bowiem Krajowe Centrum (...) (...), jak już wywiedziono, nigdy nie było trwałym zarządcą, czy zarządcą nieruchomości w B. przy ul. (...). Nigdy też nie miało żadnych innych praw do tej nieruchomości. Już z tego względu nie mogło ono użyczyć pozwanej (...) Federacji (...) w W. tej nieruchomości. Ponadto, nie zostało wykazane, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na użyczenie pozwanej (...) Federacji (...) w W. tej nieruchomości.

Również na gruncie kodeksu cywilnego umowa użyczenia nr (...) z 29 czerwca 2006 r. musi zostać uznana za nieważną, bowiem Skarb Państwa był przy tej umowie reprezentowany przez niewłaściwą jednostkę organizacyjną – Krajowe Centrum(...) (...). Konsekwencje tego zaniedbania reguluje przepis art. 17a § 2 ustawy z 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. Nr 106, poz.493). W świetle tego przepisu do czynności prawnych dokonywanych z naruszeniem przepisów o właściwościach i zakresie reprezentacji Skarbu Państwa stosuje się odpowiednio art.103 § 1 i 2 k.c. Z kolei w świetle tych przepisów ważność umowy – przy takich niedostatkach – zależy od jej potwierdzenia przez uprawnioną jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa. W tej sprawie nie doszło do tego, a zatem również na gruncie kodeksu cywilnego umowa użyczenia nr (...) z 29 czerwca 2006 r., skoro umowa ta nie została potwierdzona przez uprawnioną jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa, jest nieważna.

W tych warunkach pozwana (...) Federacja (...) w W. korzystała z nieruchomości B. przy ul. (...), w okresie objętym pozwem bez tytułu prawnego.

Jednocześnie była ona posiadaczem tej nieruchomości w tym czasie w dobrej wierze. W myśl przepisu art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Natomiast w myśl przepisu art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy są zobowiązani samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze oraz samoistny posiadacz rzeczy w dobrej wierze od chwili, gdy dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, ale w tej sprawie żadna z tych sytuacji nie zachodzi.

Sąd Okręgowy odwołał się do wynikającego z art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary. Za występowaniem po stronie pozwanej Federacji dobrej wiary przemawia dodatkowo jeszcze domniemanie wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz.149, z późn.zm.). W świetle tego przepisu w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność albo inne prawo rzeczowe.

Dobra wiara polega na uzasadnionym przekonaniu, że posiadaczowi nieruchomości przysługuje prawo do korzystania z rzeczy. W tej sprawie istnieją podstawy do przyjęcia, że pozwana (...) Federacja (...) w W. pozostawała w usprawiedliwionym przekonaniu, że ma prawo do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Pozwana Federacja zawarła umowę użyczenia z jednostką organizacyjną Skarbu Państwa, który w/g księgi wieczystej jest właścicielem nieruchomości. Należy zatem uznać, że działała ona w usprawiedliwionym przekonaniu, że zawarła umowę użyczenia nieruchomości z uprawnionym podmiotem. Należy dodać, że dodatkowo jeszcze przemawia za tym okoliczność, że Sąd Rejonowy w Białymstoku dokonał zapisu o wykreśleniu prawa użytkownika nieruchomości w B., przy ul. (...), przez (...) w B., której mienie przejęło Krajowe Centrum (...) (...), dopiero w marcu 2007 r.

Poza tym powód nie udowodnił, że poinformował pozwaną Federację o stanie prawnym nieruchomości w B., przy ul. (...). Żądał on opuszczenia tej nieruchomości – przed zawarciem umowy użyczenia – przez Krajowe Centrum(...) (...), ale nie udowodnił, że żądanie takie skierował pod adresem pozwanej Federacji. Przy tym stan prawny tej nieruchomości był na tyle skomplikowany i niejasny, że sam powód zasięgał informacji w tym względzie w Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, która wydała w tym przedmiocie kilka opinii i sam powód przez długi czas nie zdawał sobie sprawy ze stanu prawnego nieruchomości w B. przy ul. (...). Tym bardziej należy więc przyjąć, że wiedzy na temat stanu prawnego tej nieruchomości nie miała też pozwana Federacja.

Skoro powód nie udowodnił, że pozwana Federacja była wcześniej w złej wierze, to należy uznać – w świetle tego, co powiedziano wyżej – że w okresie objętym pozwem od 1 lipca 2006 r. do 30 czerwca 2007 r. korzystała ona z nieruchomości w B., przy ul. (...), w dobrej wierze – w uzasadnionym przekonaniu, że ma ona uprawnienie do korzystania z tej nieruchomości na podstawie umowy użyczenia z 29 czerwca 2006 r.

W myśl przepisu art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze, jak pozwana (...) Federacja (...) w W., nie jest, jak już zaznaczono, obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Dlatego też powództwo o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną Federację z nieruchomości w B. przy ul. (...), Sąd Okręgowy oddalił.

Powód zaskarżył apelacją wyrok w części, to jest w pkt 1 - oddalającym powództwo, oraz w pkt 3 - zasądzającym od powoda na rzecz pozwanej Federacji koszty zastępstwa procesowego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

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

- art. 233 § 1 k.p.c. przez sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie wniosków sprzecznych z tym materiałem, prowadzących do błędnego uznania, że po stronie pozwanej istniała dobra wiara;
- art. 234 k.p.c. w związku z art. 7 k.c. przez wadliwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, który nie daje podstaw do nadania posiadaniu pozwanej przymiotu dobrej wiary;
- art. 234 k.p.c. w związku z art. 2, art. 4 i art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przez wadliwe przyjęcie, że nie wzruszone zostało domniemanie dobrej wiary pozwanej;

2) naruszenie prawa materialnego:

- art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w związku z art. 230 k.c. poprzez uznanie, że pozwana korzystała z części nieruchomości powoda w dobrej wierze i nie była zobowiązana do zapłaty z tego tytułu wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie;
- art. 230 k.c. w związku z art. 7 k.c. i 224 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz przyjęcie, że pozwana była posiadaczem zależnym nieruchomości, z której korzystała, w dobrej wierze do czasu zawarcia umowy w czerwcu 2007 r.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 18 października 2011 r. w zaskarżonej części, to jest pkt 1, i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji powoda w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie.

Spór w niniejszej sprawie sprowadza się do ustalenia czy pozwana Federacja w spornym okresie, liczonym od dnia 1 lipca 2006 r. do dnia 30 czerwca 2007 r., posiadała część nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) bez tytułu prawnego, a jeśli tak, to czy to posiadanie było posiadaniem w dobrej, czy też w złej wierze.

Sąd Okręgowy przyjął, iż pozwana Federacja posiadała przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, bowiem umowa użyczenia, która pozwana zawarła z Krajowym Centrum (...) (...), była nieważna, tym niemniej z uwagi na treść wpisów w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości, pozwana Federacja objęła tę nieruchomość w posiadanie, będąc w dobrej wierze.

Co do zasady zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, iż umowa użyczenia zawarta dnia 29 czerwca 2006 r. pomiędzy pozwaną a Krajowym Centrum (...) (...) w W. nie dawała pozwanej Federacji tytułu prawnego do posiadania przedmiotowej nieruchomości, bowiem nie zostało wykazane w niniejszej sprawie, by umowa ta spełniała wymogi z art. 8b ust.1 ustawy o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz.U. Nr 207 z 2002 r., poz.1762). Sąd Apelacyjny z tym stanowiskiem się zgadza. Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że Krajowe Centrum (...) (...) nigdy nie było zarządcą nieruchomości, zatem w świetle art. 8 b ust.1 w/w ustawy nie było uprawnione do użyczenia pozwanej Federacji przedmiotowej nieruchomości, jako rzeczy niezbędnej do prowadzenia zleconych Federacji zadań. Jedynie uzupełniająco wskazać należy, iż brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi czynił umowę użyczenia nieskuteczną, a nie nieważną. Skutek zawartej przez rzekomego pełnomocnika umowy w postaci nieważności następuje dopiero po definitywnej odmowie potwierdzenia, a także z bezskutecznym upływem określonego terminu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 r. IV CSK 95/10). W niniejszej sprawie nie zostało wykazane, by były podejmowane jakiegokolwiek kroki w celu uzyskania zgody, o której mowa w art. 8b ust.1 ustawy o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę dobrej wiary pozwanej Federacji, bo w tym zakresie koncentrują się zarzuty apelacji strony powodowej, to w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy słusznie uznał, że w momencie obejmowania przedmiotowej nieruchomości w posiadanie pozwana Federacja winna być uznana za posiadacza w dobrej wierze. Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, iż dla oceny dobrej wiary pozwanej Federacji decydujące znaczenie winno mieć domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c., a przy ocenie czy strona powodowa to domniemanie obaliła - treść wpisów w księdze wieczystej. Sąd Okręgowy przyjął, że skoro pozwana Federacja zawarła umowę użyczenia z jednostką organizacyjną Skarbu Państwa, a Skarb Państwa jest w świetle wpisów w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości, to przyjąć należy, że pozwana pozostawała w usprawiedliwionym przekonaniu, iż zawarła umowę użyczenia z uprawnionym podmiotem. W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko to wymaga pewnej korekty. Nie tyle bowiem sam fakt zawarcia umowy z jednostką organizacyjną Skarbu Państwa, ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, uzasadniał przyjęcie dobrej wiary pozwanej Federacji, co zawarcie umowy użyczenia z jednostką organizacyjną Skarbu Państwa, która w świetle wpisów w dziale III księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, mogła być uznana za sukcesora jednostki, na rzecz której wpisane było w księdze prawo użytkowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód, kwestionując w apelacji stanowisko Sądu Okręgowego co do dobrej wiary pozwanej Federacji w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie, i podnosząc zarzuty naruszenia w niniejszej sprawie art. 234 k.p.c. oraz art. 7 k.c., art. 224 k.c., 225 k.c. i 230 k.c., nadmierną wagę przywiązuje do kwestii nieważności umowy użyczenia zawartej pomiędzy Krajowym Centrum (...) (...) w W. i pozwaną Federacją dnia 29 czerwca 2006r. Kwestia ważności umowy użyczenia wpłynęła na uznanie, że pozwana Federacja była w istocie posiadaczem przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego. Tym niemniej, jeśli chodzi o ocenę dobrej, czy też złej wiary pozwanej, jako posiadacza nieruchomości, nie może ona mieć decydującego znaczenia. Stwierdzona przez Sąd Okręgowy nieważność umowy użyczenia nie zmienia bowiem faktu, iż pozwana Federacja objęła w posiadanie przedmiotową nieruchomość za zgodą i pełną akceptacją Krajowego Centrum (...) (...) w W.. Ta zgoda i akceptacja

ma o tyle znaczenie w niniejszej sprawie, że, biorąc pod uwagę treść wpisów w księdze wieczystej nieruchomości, zwłaszcza wpisów w dziale III tej księgi, pozwana Federacja miała prawo pozostawać w przekonaniu, iż zawierając z Krajowym Centrum (...) (...) w W. umowę użyczenia, nabywa skutecznie prawo do posiadania nieruchomości. Co prawda Krajowe Centrum (...) (...) w W. nie było ujawnione w księdze wieczystej jako użytkownik nieruchomości, tym niemniej, w dziale III księgi wieczystej w dacie zawierania umowy użyczenia było ujawnione prawo użytkowania na rzecz (...) w B.. Oznacza to, że pozwana Federacja mogła traktować Krajowe Centrum (...) (...) w W. jako podmiot uprawniony do dysponowania nieruchomością, gdyż był to sukcesor generalny (...) w B.. Przepis § 3 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 grudnia 2000 r. w sprawie utworzenia Krajowego Centrum Hodowli Zwierząt (Dz. U. Nr 119 poz. 1260) stanowił bowiem, że Centrum Hodowli przejmuje mienie, w tym dokumentację hodowlaną, będące w dniu 31 grudnia 2000 r. w zarządzie Centralnej Stacji (...) i okręgowych stacji hodowli zwierząt w likwidacji oraz ich zobowiązania finansowe powstałe do tego dnia. W tym stanie rzeczy istniały podstawy do uznania Krajowego Centrum (...) (...) za sukcesora generalnego (...) w B..

Powód w toku postępowania podnosił w tym aspekcie kilka zarzutów. Jeden z nich to twierdzenie, że Krajowe Centrum (...) (...) w W. nie mogło nabyć użytkowania, gdyż w świetle art. 254 k.c. użytkowanie jest niezbywalne. Prawdą jest, że użytkowanie jest niezbywalne, tym niemniej, w doktrynie wypowiedane są poglądy, iż niezbywalność prawa użytkowania dotyczy sukcesji singularnej w trybie czynności prawnej przeniesienia prawa. Uznaje się przy tym, iż niewykluczone jest nabycie prawa użytkowania w trybie sukcesji uniwersalnej, następującej w związku z przekształceniami organizacyjnymi osób prawnych, którym przysługuje takie prawo (tak. E. Gniewek w Kodeks Cywilny. Księga Druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz. Zakamycze 2001).

Powód podnosił również, iż pozwana Federacja nie mogła być uznana za posiadacza w dobrej wierze, bo mogła w łatwości sprawdzić rzeczywisty stan prawny nieruchomości. To twierdzenie nie jest uprawnione. Słusznie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na skomplikowaną sytuację przedmiotowej nieruchomości, budzącą wątpliwości nawet Drugiego Urzędu Skarbowego w B., w którego zarządzenie była przedmiotowa nieruchomość. Urząd ten kilkakrotnie zwracał się do Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa o wyjaśnienie zaistniałych wątpliwości co do sytuacji prawnej nieruchomości. Trzeba przy tym zauważyć, iż Skarb Państwa przez szereg lat nie tylko tolerował, ale wręcz akceptował prawo użytkowania ustanowione i ujawnione w księdze wieczystej na rzecz (...) w B., a następnie traktował Krajowe Centrum (...) (...) jako użytkownika spornej części nieruchomości.

Błędny jest stanowisko strony powodowej, iż pozwana Federacja przed zawarciem użyczenia winna była dokonać głębszej analizy stanu prawnego nieruchomości i nie powinna poprzestawać na analizie wpisów w księdze wieczystej. Strona powodowa zdaje się oczekiwać od pozwanej Federacji większej staranności i większej wiedzy na temat stanu nieruchomości, niż sama przez szereg lat posiadała.

Słusznie przy tym Sąd Okręgowy wskazał na wynikającą z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Uzupełniając wywód Sądu Okręgowego, można wskazać również na wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych, polegające na tym, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Nie ma zatem znaczenia dla oceny dobrej wiary pozwanej w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie, iż w istocie prawo użytkowania ujawnione w dziale III księgi wieczystej nie istniało.

W tym stanie rzeczy te zarzuty apelacji, które kwestionują stanowisko Sądu Okręgowego co do dobrej wiary pozwanej Federacji w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie uznać należy za chybione.

Tym niemniej, w ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowisko Sądu Okręgowego wymaga pewnej korekty. Otóż, Sąd Okręgowy nadmierną wagę przywiązał do faktu, iż pozwana Federacja w dniu obejmowania nieruchomości w posiadanie pozostawała w dobrej wierze. Sąd Okręgowy zaniechał natomiast oceny czy istnieją w niniejszej sprawie podstawy do uznania pozwanej Federacji za posiadacza w dobrej wierze przez cały sporny okres posiadania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie można pomijać bezspornego faktu, że w dniu 16 marca 2007 r. w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości został dokonany wpis – wykreślone zostało prawo użytkowania

ustanowione na rzecz (...) w B.. Z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, że księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. W świetle art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Skoro w dniu 16 marca 2007 r. dokonano wykreślenia prawa użytkowania, to od dnia 17 marca 2007 r. pozwana Federacja nie może powoływać się na swe uprawnione przekonanie co do prawa posiadania nieruchomości wywodzone z uprawnień przysługujących dotychczas Krajowemu Centrum (...) (...) w W., jako sukcesorowi generalnemu (...) w B..

Skoro strona pozwana poczynając od dnia 17 marca 2007 r. nie może zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości, to tym samym utraciła dobrą wiarę. W konsekwencji, poczynając od dnia 17 marca 2007 r. obowiązana jest do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W tym stanie rzeczy uznać należy, iż od dnia 17 marca 2007 r. pozwana Federacja, jako posiadacz w złej wierze, obowiązana jest w oparciu o art. 225 k.c. do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Jeśli chodzi o samą wysokość należnego stronie powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, położonej w B. przy ul. (...), to niewątpliwie wysokość tego wynagrodzenia zależy od powierzchni bezumownie zajmowanej przez pozwaną Federację i stawek wynagrodzenia, jakie pozwana musiałaby uiszczać, gdyby posiadanie opierało się na prawie.

Stawki czynszu, jakie pozwana obowiązana byłaby uiszczać, gdyby posiadanie oparte było na prawie, zostały ustalone przez biegłego W. J.. Z opinii tej wynika, że jest to 12,21 zł/m². Biegły nie tylko w pisemnej opinii, ale i ustnych wyjaśnieniach do tej opinii jasno i przekonująco wyjaśnił swe stanowisko. W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia ta jest rzeczowa, wiarygodna, może zatem być podstawą ustaleń faktycznych.

Jeśli chodzi o drugi czynnik, mający znaczenie dla wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, to wskazać należy, iż powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o pow. 800,85 m², natomiast pozwana Federacja kwestionowała, by zajmowała taką właśnie powierzchnię.

W ocenie Sądu Apelacyjnego należne powodowi wynagrodzenie winno być ustalone dla powierzchni wskazanej przez powoda, tj. pow. 800,85 m². Po pierwsze, w umowie użyczenia z dnia 29 czerwca 2006 r., jeśli chodzi o B., wskazana jest znacznie większa powierzchnia niż 800,85 m², bo powierzchnia 1104,53 m². Po drugie, skoro poczynając od miesiąca lipca 2007 r. pozwana Federacja dobrowolnie płaci za korzystanie z nieruchomości na podstawie not obciążeniowych wystawianych przez powoda za korzystanie z powierzchni 800,85 m², to istnieją co najmniej podstawy do przyjęcia w oparciu o art. 231 k.p.c. domniemania faktycznego, iż również przez dniem 1 lipca 2007 r. pozwana zajmowała co najmniej taką powierzchnię budynku.

Biorąc zatem pod uwagę powierzchnię 800,85 m² i 12,41 zł za 1 m², uznać należy, iż należne powodowi wynagrodzenie wynosi: za okres od 17 marca 2007 r. do 31 marca 2007 r. 4889,18 zł, za miesiące kwiecień, maj i czerwiec 2007 r. po 9778,37 zł, czyli łącznie 34 224,29 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok poprzez zasądzenie od pozwanej Federacji na rzecz powoda kwoty 34 224,29 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2007 r.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia co do roszczenia głównego, była zmiana rozstrzygnięć w przedmiocie kosztów procesu.

Powód dochodził 144 153 zł, zasądzona została kwota 34 224,29 zł. Oznacza to, że powód wygrał proces jedynie w 23 %, a przegrał w 77 %.

Pozwaną, która przegrała proces w 23 %, obciąża 23 % nieuiszczonej opłaty od pozwu, czyli kwota 1657,84 zł. W takim też zakresie został zmieniony pkt 2 zaskarżonego wyroku, tj. pozwana została obciążona kwotą 1657,84 zł stanowiącą 23 % nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Jeśli natomiast chodzi o rozliczenie kosztów procesu między stronami, to biorąc pod uwagę poniesione przez strony koszty w postaci wynagrodzeń pełnomocników w kwotach po 3 600 zł oraz poniesione przez stronę powodową koszty opinii biegłego w kwocie 3 288,79 zł oraz koszty postępowania zażaleniowego, uznać należy, iż łącznie koszty procesu faktycznie poniesione przez strony wyniosły 13 728,79 zł. Powód, który przegrał proces w 77 %, powinien ponieść 77 % tych kosztów, czyli kwotę 10.571,16 zł, a poniósł koszty w kwocie 8 688,79 zł. Z tego powodu w oparciu o art. 100 zd. pierwsze k.p.c. zachodziła konieczność zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, ujętego w pkt 3 zaskarżonego wyroku. Zmieniając to rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1 882,37 zł. Tytułem zwrotu kosztów procesu.

W pozostałym zakresie apelacja powoda podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

Biorąc pod uwagę, że powód wygrał w postępowaniu apelacyjnym w 23 %, a przegrał w 77 %, Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 100 zd. pierwsze k.p.c. orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, tj. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2 079 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Strona pozwana była zwolniona z ustawy od opłaty od apelacji. Dlatego też 23 % tej opłaty, tj. kwotę 1 657,84 zł Sąd Apelacyjny nakazał pobrać od strony pozwanej.