

*Sygn. akt VI ACa 1434/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 19 września 2014 r.*

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

*Przewodniczący - Sędzia SA – Wanda Lasocka (spr.)*

*Sędzia SA – Urszula Wiercińska*

*Sędzia SO del. – Magdalena Sajur - Kordula*

*Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 19 września 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa E. F. i W. F.*

*przeciwko miastu (...) W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 7 maja 2013 r.*

*sygn. akt IV C 388/12*

*I. oddala apelację;*

*II. zasądza od miasta (...) W. na rzecz E. i W. małżonków F. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

## UZASADNIENIE

Powodowie: E. i W. małż. F. w pozwie skierowanym przeciwko m. (...) W. wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie kwoty 90.082,20 zł, z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 68.395,75 zł od 1 I 2011 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 21.686,45 zł od doręczenia pozwanemu odpisu do dnia zapłaty oraz solidarnie zwrotu kosztów procesu.

Żądana kwota to wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego bez tytułu prawnego z działki o pow. 448 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W., w której w prawie własności mają oni udział 32/55, od 1 IX 2006 r. do 29 II 2012 r.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 7 V 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. zasądził od miasta (...) W. na rzecz E. F. i W. F. solidarnie kwotę 86.639,21 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 63.690,47 zł za okres od 1 I 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 22.948,74 zł od 13 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;
3. kosztami procesu obciążył miasto (...) W. w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wywody Sądu Okręgowego:

Powodowie są współwłaścicielami – na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej – lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z własnością tego lokalu jest związany udział w wysokości 32/55 w nieruchomości wspólnej, która stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Prawo użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości, na którą składają się dwie działki o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) (dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)). Działka (...) jest zajmowana pod drogę i ma powierzchnię 448 m<sup>2</sup>.

Decyzją nr (...) z 22 XI 2004 r. Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nabycia przez Gminę W. – W. z mocy prawa z dniem 1 I 1999 r. prawa własności nieruchomości zajętej pod część ulicy (...) w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...)m, w obrębie ewidencyjnym nr (...), o powierzchni 448 m<sup>2</sup>, stanowiącej części gruntów uregulowanych w księdze wieczystej KW NR (...).

Decyzją nr (...) z 14 lutego 2005 r. Minister Infrastruktury utrzymał w mocy powyższą decyzję.

Wyrokiem z 27 I 2006 r. (sygn. akt I SA/Wa 754/05) Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. orzekając w przedmiocie odmowy stwierdzenia nabycia własności nieruchomości zajętej pod drogę, oddalił skargę.

Pismem z 10 IV 2006 r. powodowie wystąpili do (...) W. z wnioskiem o wydanie decyzji potwierdzającej przejęcie prawa własności działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 448 m<sup>2</sup>, powołując się m. in. na uchwałę Nr (...) Rady m. (...) W. z 4 IX 2003 r., w sprawie zaliczenia niektórych dróg na terenie m. (...) W. do kategorii dróg gminnych.

Pismem z 10 V 2006 r. Urząd miasta (...) W. wskazał, iż wniosek powodów nie może zostać uwzględniony.

Wyrokiem z 25 II 2009 r. (sygn. akt I C 970/08) Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego m. (...) W. na rzecz powodów E. F. i W. F. łącznie kwotę 78.978 zł , z ustawowymi odsetkami od kwoty 43.738 zł od 20 I 2007 r., a od kwoty 35.240 zł od 13 II 2009 r. do dnia zapłaty – tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu przez m. (...) W. w okresie od IV 1998 r. do 31 VIII 2006 r.

Wyrokiem z 15 IX 2010 r. (sygn. akt I ACa 441/09), Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił powyższy wyrok w ten sposób, że zasądzoną kwotę zmniejszył do kwoty 42.476,25 zł, z ustawowymi odsetkami od 20 I 2007 r.

6 XII 2010 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz solidarnie kwoty 68.395,75 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie gruntu o powierzchni 448 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy w ocenie Sądu Okręgowego powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o przepisy art. 224 i 225 k.c.

W warunkach określonych normami powyższych przepisów właścicielowi ( także użytkownikowi wieczystemu) przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządem tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy, odnosząc korzyść wymierną.

Bezspornym jest, iż od dnia 10 IV 1998 r. powodom przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 32/55, na które składa się prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 448 m<sup>2</sup> oraz że na przedmiotowej działce nr (...) znajduje się droga publiczna.

Pozwane m. (...) W. jest posiadaczem samoistnym przedmiotowej działki, przy czym pozwanego należy uznać za pozostającego w złej wierze od samego początku przysługiwania powodom prawa do tejże działki.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił pogląd wyrażony w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 26 V 2006 r., (sygn. akt III CZP 19/06; LEX nr 180639), iż podmiot publiczny, który zajął nieruchomości pod drogi publiczne, winien być uznany za ich posiadacza w rozumieniu art. 336 k.c., a także, że władztwo podmiotów publicznych w zakresie nieruchomości zajętych pod drogi publiczne jest posiadaniem w złej wierze, skoro dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, w tym wypadku nieposiadania tytułu własności, ale i brak takiej świadomości spowodowany niedbalstwem.

Sąd zauważył też, iż krąg osób uprawnionych do korzystania z drogi, znajdującej się na działce nr (...), nie jest oznaczony. Droga urządzona przez stronę pozwaną jako ul. (...) służy całej społeczności, jest otwarta zarówno dla prywatnego, jak i publicznego transportu.

W niniejszej sprawie pozwany mógł i powinien więc znać treść wpisów księgi wieczystej nieruchomości, z której wynika prawo powodów. Tym samym za odpowiedzialnego za korzystanie z nieruchomości i zobowiązanego do zapłaty wynagrodzenia za okres od 1 IX 2006 r. do 29 II 2012 r. należy uznać pozwanego.

Odnosząc się do zarzutu zasiedzenia Sąd stwierdził, iż nie ma konieczności zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. W ocenie Sądu - biorąc pod uwagę, że działka nr (...) jest zajęta pod drogę - władanie nieruchomością dla dobra innych, określane mianem władztwa publicznego, nie spełnia wymogu przesłanki zasiedzenia, jaką jest charakter posiadania właścicielskiego, a tym samym nie może doprowadzić władającego nieruchomością do nabycia w tym trybie jej własności (tak m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 V 2012 r., sygn. akt I CSK 408/11, LEX nr 1168865). Dodatkowo Sąd wskazał, iż powodowie nie mogli skutecznie domagać się wydania przedmiotowej nieruchomości. Na marginesie zaś Sąd zauważa, iż powodowie wystąpili do pozwanego z wnioskiem o wykup czy też wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości, pozwany stwierdził jednak brak podstaw prawnych do uznania takowych żądań.

Przechodząc do oceny żądania powodów pod kątem jego wysokości, Sąd na wstępie zauważył, iż w kwestii wysokości należnego wynagrodzenia aprobeje się generalne założenie, że właściwą będzie kwota, „którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie”. Konkretniej ujmując problem można stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zasadniczo chodzi tutaj o stosowanie średniej stawki rynkowej. W tym miejscu Sąd zauważył również, iż wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa (której tu nie ma), ani przepis ustawy. Jest raczej narastającym świadczeniem ciągłym, wymagalnym od momentu nabycia posiadania przez posiadacza w złej wierze lub od momentu dowiedzenia się przez posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu powództwa windykacyjnego, jednakże niespełnionym do tej pory.

Powyższe stanowisko można również odnaleźć w utrwalonym orzecznictwie, w którym przedstawia się następujący pogląd: na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. właścicielowi należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego. Wynagrodzenie to powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wydzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych (vide przykładowo wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 X 2012 r., sygn. akt I ACa 315/12, LEX nr 1238420).

Dokonując wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Okręgowy odwołał się do rynkowych cen wynajmowania (wyzierżawiania) rzeczy tego rodzaju, opierając się przede wszystkim o opinię biegłej z zakresu wyceny nieruchomości.

Biegła z zakresu wyceny nieruchomości – I. H., biorąc pod uwagę obecne przeznaczenie nieruchomości - wskazała stawki czynszu dla nieruchomości wykorzystanej pod parkingi dla każdego półrocza danego roku osobno, począwszy od II półrocza 2006 do II półrocza 2011 oraz od 1 I 2012 r. do 29 II 2012 r. (k. 100). W ocenie Sądu - zakładając zmieniającą się na rynku nieruchomości koniunkturę - wyliczenie stawek rynkowych osobno dla każdego roku w sposób najbardziej prawidłowy urzeczywistnia możliwe do uzyskania przez powodów wynagrodzenie za żądany okres. Ponadto należy zauważyć, iż przedmiotowa działka jest położona w atrakcyjnej lokalizacji dla parkingu, gdyż jest usytuowana obok dworca PKP, a dodatkowo biegła przyjęła stawki czynszowe w ich dolnych granicach.

W ocenie Sądu zasadnym było przyjęcie do wyliczenia dochodzonych przez powodów należności stawek wskazanych w opinii biegłej I. H. jako stawek rynkowych (przyjętych w ich dolnych granicach), a nie stawek wynikających z opinii biegłego E. W. (1), sporządzonej na użytek postępowania toczonego przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, w sprawie I C 713/12, gdyż przyjęte tam stawki nie są stawkami rynkowymi, lecz stawkami, jakie stosuje sam pozwany, wynikającymi z Zarządzenia Prezydenta m.(...) W. nr (...) z 30 III 2006 r. i nr (...) z 25 II 2010 r., niższymi od rynkowych. W ocenie Sądu w sprawie niniejszej brak podstaw do zastosowania tych stawek. W szczególności biegła I. H. w sposób dokładny, szczegółowy i wszechstronny dokonała badania sytuacji na rynku w tym zakresie, a następnie przeprowadziła jej dokładną analizę i na tej podstawie przedstawiła, w ocenie Sądu, kwotę stawki czynszu najbardziej zbliżoną do rzeczywistej możliwej do uzyskania obecnie na rynku. Ponadto, w ocenie Sądu, strona pozwana nie wykazała, iż obecnie, tak jak to miało miejsce w chwili rozstrzygania sprawy o sygn. akt I C 970/08 (I ACa 441/09) przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, brak jest danych o umowach dzierżawy nieruchomości niekomunalnych - co było powodem w tamtej sprawie dla przyjęcia do wyliczenia odszkodowania stawek z zarządzeń wydawanych przez Prezydenta m.(...) W.. Z uwagi na powyższe, pomimo dopuszczenia dowodu z opinii biegłego W. - jako z dokumentu prywatnego - Sąd nie poczynił na jej podstawie ustaleń będących podstawą dla zasądzenia dochodzonej kwoty.

Na marginesie jedynie wskazać należy, iż gdyby przyjąć za stroną pozwaną, iż podstawą wyliczeń powinna być opinia ze sprawy o sygn. akt I C 713/12, to powództwo także nie podlegałoby oddaleniu - zmianie uległaby jedynie zasądzona kwota. Wówczas na rzecz powodów należna byłaby bowiem kwota 54.003 zł.

O roszczeniu odsetkowym - mając na uwadze dyspozycję art. 481 § 1 k.c. oraz 455 k.c., Sąd orzekł w następujący sposób.

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz solidarnie kwoty 68.395,75 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez m. (...) W. z gruntu o powierzchni 448 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę nr (...), z obrębu (...) w okresie od 1 IX 2006 r. do 30 X 2010 r. Termin zapłaty został zakreślony na dzień 31 XII 2010 r.

Mając powyższe na uwadze Sąd - za opinią biegłej - wyliczył wynagrodzenie za okres od 1 IX 2006 r. do 30 X 2010 r., tj.  $32/55 \times \{10.837 \text{ zł} + 29.474 \text{ zł} + 25.102 \text{ zł} + 22.745 \text{ zł} + [(25.573 \text{ zł}/12) \times 10]\}$ , co daje kwotę 63.690,47 zł. Od tej kwoty Sąd zasądził odsetki od 1 I 2011 r., tj. od dnia następującego po dniu wezwania.

W pozostałym zakresie Sąd uznał, że odsetki od roszczenia należą się powodom od wezwania pozwanego do jego zapłaty. Za takie wezwanie Sąd uznał doręczenie pozwanemu odpisu pozwu – 12 IV 2012 r., a mając na uwadze obowiązek niezwłocznego spełnienia świadczenia, zasądził odsetki od 13 IV 2012 r.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w pkt 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku, skarżącej go w pkt: 1 i 3, pozwany zarzucił mu naruszenie przepisów art.: 224 i 225 k.c. w związku z art. 172 k.c. i 232 k.c. oraz art. 233 § 1 k.c. – i wnosił o jego zmianę przez oddalenie powództwa w całości z zasądzeniem dla pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie**, aczkolwiek nie można odmówić słuszności zarzutowi skarżącego, iż powodom nie przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego spornej działki.

Nie znajduje potwierdzenia stanowisko Sądu Okręgowego, że nabywając w 1998 r. lokal jw., stanowiący odrębną nieruchomość, powodowie nabyli też udział wielkości 32/55 w prawie użytkowania wieczystego dot. nieruchomości gruntowej, na której budynek z nabywanym lokalem jest posadowiony.

Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), z treści której wynika, że nieruchomość lokalowa – lokal nr (...), nabyty przez powodów -wydzielona została z nieruchomości opisanej w KW nr (...), zaś w rubryce 1.11, podrubryka 1.11.1 (spis praw związanych z własnością) – p. 6.1.A – wpisano udział powodów wielkości 32/55 w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli powodów.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest natomiast Księga wieczysta nr (...), z której wynika, iż nieruchomość ta to dotychczasowa nieruchomość o nazwie (...) powiatu (...), zaś udział powodów wielkości 32/55 wpisany został w rubryce 2.3-p.1B – jako udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. W księdze tej brak jest wpisu określającego – przy prawie użytkowania wieczystego – właściciela tej nieruchomości.

Wpisy w obu tych księgach wieczystych w zakresie określenia prawa do gruntu są sprzeczne (w księdze dla nieruchomości lokalowej – prawo własności; zaś w księdze dla nieruchomości gruntowej – prawo użytkowania wieczystego). Dotychczasowe księgi wieczyste o nr: (...) i (...) nie zawierają – co do będącej przedmiotem sporu nieruchomości – wpisów dot. prawa użytkowania wieczystego gruntu, a jedynie dot. prawa własności. Ponadto w aktach KW 15651 znajduje się wypis aktu notarialnego z 10 IV 1998 r., dokumentującego m. in. sprzedaż nieruchomości lokalowej nr 1 przez dotychczasowych właścicieli, R. i S. małż. S. na rzecz powodów wraz z udziałem 32/55 w nieruchomości, bez wskazania, iż przedmiotem obrotu jest prawo użytkowania wieczystego gruntu. Powyższe nakazuje przyjąć, iż sprzedaży podlegała nieruchomość lokalowa wraz z udziałem 32/55 w nieruchomości wspólnej, która stanowi m. in. prawo własności do gruntu. Wpis do księgi wieczystej prawa własności, aczkolwiek obligatoryjny, nie ma charakteru konstytutywnego (w przeciwieństwie do wpisu dot. prawa użytkowania wieczystego) i wskazane j.w. zapisy w dotychczasowych księgach wieczystych i aktualnej księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej oraz treść umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej, jw., nakazują przyjąć, iż powodowie są współwłaścicielami działki (...), jw., a zatem posiadają czynną legitymację procesową w n/n sprawie i mogą dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z tej nieruchomości. Należy w tym miejscu zauważyć, iż takie samo stanowisko w tej mierze zajęły Sądy orzekające w sprawie I C 970/08 i I ACa 441/09 (k. 28 – 38).

Ustalenie przez Sąd Apelacyjny statusu powodów jako współwłaścicieli nieruchomości gruntowej czyni zasadnym zarzut skarżącego dot. nietrafnego odwołania się przez Sąd Okręgowy do instytucji użytkowania wieczystego, w tym przepisu art. 232 k.c. Powyższe w żaden jednak sposób nie przekłada się na istotę sprawy, skoro powodowie dochodzą wynagrodzenia jako współwłaściciele nieruchomości.

Nieruchomość ta, zajęta jest pod drogę publiczną, przez cały okres dochodzonego w n/n sprawie wynagrodzenia posiadała już taki status drogi gruntowej.

Sąd Apelacyjny oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu zakończenia postępowania z jego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia tej nieruchomości – jako bezzasadny. Poparł przy tym w całości stanowisko Sądu Okręgowego, wyrażone w pisemnych motywach skarżonego wyroku, a przytoczone za Sądem Najwyższym (post. z 17 V 2012 r., I CSK 408/11, ex 1168865), iż władanie nieruchomością dla dobra innych, określone mianem władztwa publicznego, nie spełnia wymogu przesłanki zasiedzenia z art. 172 k.c., jaką jest charakter posiadania właścicielskiego, a tym samym nie może doprowadzić władającego nieruchomością do

nabycia w tym trybie własności. Zbędne w takim układzie staje się oczekiwanie na zakończenie postępowania w sprawie o zasiedzenie nieruchomości.

Sąd Apelacyjny w całości popiera także stanowisko Sądu Okręgowego co do oparcia rozstrzygnięcia o opinię biegłej I. H. i odmówienia wiarygodności prywatnej – bo sporządzonej dla potrzeb innej sprawy – opinii E. W., z przyczyn obszernie wskazanych w pisemnych motywach skarżonego orzeczenia. Zasadne jest bowiem, przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumownej korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, odwołanie się do cen rynkowych dzierżawy nieruchomości. Przyjęciu sposobu wyliczenia za biegłą I. H. nie stoi na przeszkodzie okoliczność ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie nieruchomości, o których mowa w umowie sprzedaży nieruchomości jw., na co zresztą pozwany nie powoływał się przed Sądem I instancji, co też mógł uczynić, podobnie jak i nie podnosił okoliczności częściowego zajęcia nieruchomości pod tereny zielone, co obecnie czyni ich podnoszenie działaniem spóźnionym (art. 381 k.p.c.). Pozwany nie wykazał też, aby potrzeba ich powołania wynikała później, a potrzeby takiej nie stanowi wydanie wyroku o treści niekorzystnej dla powołującego.

Argumentacja pozwanego w zakresie stanowiska Sądu Okręgowego co do opinii biegłej I. H. nie wnosi argumentów istotnych dla sprawy, a stanowi jedynie polemikę z nią, wynikającą z odmiennego stanowiska skarżącego co do podstawy wyliczenia ew. należnego wynagrodzenia za korzystanie przez niego z nieruchomości powodów.

Reasumując powyższe Sąd Apelacyjny uznaje, iż skarżony wyrok jest w swej treści prawidłowy z przyczyn obszernie wskazanych w pisemnych motywach wyroku, z wyłączeniem ustalenia rodzaju prawa powodów do nieruchomości gruntowej i jako taki zapadł bez obrazy przepisów art.: 224, 225 i 172 k.c. oraz art. 233 k.c. w zakresie odnoszącym się do kwestii innych, niż kwestia użytkowania wieczystego, o czym była mowa powyżej.

***Powyższe skutkuje uznaniem apelacji pozwanego za nieuzasadnioną i wydanie przez Sąd Apelacyjny wyroku w oparciu o przepisy art. 385 oraz 98 § 1 i 3 k.p.c.***