

Sygn. akt V ACa 313/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2017r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wilk
Sędziowie:	SA Barbara Kurzeja (spr.) SA Olga Gornowicz-Owczarek
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2017r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M. i K. B.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 5 lutego 2016 r., sygn. akt XII C 104/14

1. oddała obie apelacje;
2. znosi pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Iwona Wilk	SSA Barbara Kurzeja
-----------------------------	----------------	---------------------

Sygn. akt V ACa 313/16

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 6 czerwca 2014 r. powódki domagały się zasądzenia od pozwanej Spółki na rzecz każdej z nich po 125.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną - w okresie ostatnich 10 lat - z nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) (działka o numerze (...)), której powódki

są współwłaścicielkami po 1/2 części. Uzasadniając swoje roszczenia powódki wyjaśniły, że wskazana nieruchomości została zajęta przez pozwaną, która bez podstawy prawnej, mając tego świadomość, a zatem pozostając w złej wierze, co najmniej od 10 lat wykorzystuje tę nieruchomości do własnej działalności związanej z prowadzeniem stacji paliw.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa. Wskazała, że korzysta jedynie z części nieruchomości powódek i jednocześnie zaprzeczyła, by jej posiadanie było oparte na złej wierze. Wyjaśniła, iż stację paliw nabyła od poprzedniego właściciela w warunkach, które nie wskazywały na możliwość naruszenia jakichkolwiek praw powódek.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2016 roku Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz każdej z powódek po 29 450 złotych, oddalił ich powództwa w pozostałej części, zniósł pomiędzy stronami koszty procesu, nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa: od powódek z zasądzzonego roszczenia kwotę 1 134 złote, a od pozwanej kwotę 356,99 złotych ustalając, co następuje.

R. O. nabyła nieruchomości położoną w P. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi obecnie księgę wieczystą nr (...), na podstawie dziedziczenia ustawowego po swojej matce M. M., zgodnie z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku, wydanym dnia 23 czerwca 1997 r. przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach /sygn. akt I Ns 398/97/. R. O. od momentu nabycia własności występowała do organów administracji publicznej o interwencję w sprawie zajęcia działki nr (...) przez podmioty realizujące budowę stacji paliw na sąsiedniej nieruchomości (tj. R. H., a następnie (...) Sp. z o.o.). Odmowa interwencji uzasadniana była tym, iż w procedurze postępowania w sprawie pozwolenia na budowę nie upoważniano inwestora do zajęcia jej nieruchomości i tym samym odsyłano ją na drogę cywilnoprawną przeciwko naruszcycielowi jej prawa własności. O postępowaniu tym informowany był także właściciel stacji paliw, który także otrzymał ostateczną decyzję Wojewody (...). Po śmierci R. O. prawo własności nieruchomości przeszło w wyniku spadkobrania na jej męża W. O. oraz jej córki B. M. i K. B..

W dniu 18 lipca 2013 r. W. O. zmarł, a spadek po nim nabyły B. M. i K. B., które odtąd stały się właścicielkami nieruchomości w udziałach po 1/2 części.

Na podstawie umów sprzedaży z dn. 12 października 2004 r. i następnie z dnia 25 listopada 2004 r. Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowo Produkcyjne (...) Sp. z o.o. z siedzibą w R. zbyło należące do niej nieruchomości wraz ze stacją paliw położoną przy ul. (...) na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G..

W § 1 ust. 3 pkt n) w/w umowy z dnia 12.10.2004 r. sprzedający zapewnił nabywcę, że wszystkie elementy przedmiotowej stacji paliw, tj. budynek stacji paliw z wiatą i dystrybutorami paliwa, zbiorniki (...), wjazdy na stację paliw i parking, położone są na działkach będących przedmiotem transakcji sprzedaży oraz na działce nr (...), która nie ma ustalonego właściciela. Poinformował nabywcę, iż działka nr (...) wykorzystywana jest do prowadzenia stacji paliw albowiem sprzedający poczynił już na niej nakłady w postaci wykonania parkingu i drogi dojazdowej. W § 1 ust. 3 pkt r) w/w umowy sprzedający zapewnił pozwaną, że nabywana przez pozwaną nieruchomości posiada swobodny i bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W pkt t) ustępu 3 wskazanego paragrafu sprzedający oświadczył, że poinformował (...) Sp. z o.o. o wszystkich okolicznościach dotyczących stanu faktycznego i prawnego przedmiotowej nieruchomości.

(...) Sp. z o.o. objęła cały teren stacji paliw w posiadanie z dniem 25 listopada 2004 r. i do tej pory nieprzerwanie go użytkuje. Pod takie urządzenia i infrastrukturę stacji jak fragmenty parkingu i dojazdu do stacji oraz chodnik wraz ze stojakiem na butle z gazem wykorzystuje część działki nr (...), stanowiącej obecnie własność B. M. i K. B.. Faktycznie zajęta część działki pod te urządzenia obejmuje powierzchnię 306 m<sup>2</sup>, podczas gdy cała działka ma powierzchnię 1000 m<sup>2</sup>. Z pozostałej części działki (...) Sp. z o.o. nie korzysta do prowadzonej przez siebie działalności. W żaden sposób nie korzystają z niej także właścicielki.

Po otrzymaniu od B. M. i K. B. pisemnego wezwania z dnia 26 września 2013 r. do zapłaty kwoty 500 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z działki gruntu nr (...) położonej obok stacji paliw (...) w R. przy ul. (...), pozwana

przystąpiła do wyjaśniania zgłoszonej sprawy, w szczególności zleciła przeprowadzenie pomiarów geodezyjnych w odniesieniu do spornej działki i elementów infrastruktury stacji paliw. Uprawniony geodeta sporządził w lutym 2014 r. operat pomiarowy, z którego wynika, że elementy infrastruktury stacji paliw (...) w R. przy ul. (...) w postaci fragmentów parkingu i dojazdu do stacji oraz chodnika ze stojakiem na butle z gazem faktycznie zostały posadowione na terenie działki gruntu nr (...) i faktycznie zajmują obszar o łącznej powierzchni 306 m<sup>(2)</sup>. Pozwana zaoferowała powódkom zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości przez okres ostatnich 10 lat w wysokości 78 000 zł. i możliwość zawarcia umowy dzierżawy na dalszy okres, ze stawką czynszu 660 zł miesięcznie, na co powódki nie przystały.

Pod urządzenia infrastruktury stacji paliw faktycznie zajęta jest nieruchomość powódek w części, tj. 306 m<sup>2</sup>. W świetle opinii biegłego, gdyby pozwana chciała wykorzystywać tę powierzchnię nieruchomości w oparciu o umowę, to w okresie faktycznego posiadania od 25 listopada 2004 r. do dnia wniesienia pozwu (6 czerwca 2014 r.) musiałaby zapłacić czynsz o łącznej wartości 58 900 zł. Właściciele mogli i nadal mogą wykorzystywać pozostałą część nieruchomości (działki nr (...)), a ewentualne ograniczenia nie wynikają z faktu użytkowania części działki przez podmiot prowadzący stację paliw, lecz z samego faktu prowadzenia stacji paliw w bezpośrednim sąsiedztwie. Gdyby pozwana użytkowała całą nieruchomość stanowiącą własność powódek w okresie od 25 listopada 2004 r. do dnia wniesienia przez nie pozwu, to przy umownym charakterze korzystania musiałaby zapłacić czynsz o łącznej wartości 192 700 zł. Wszystkie te wartości zyskały w toku procesu charakter okoliczności niespornych.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, natomiast samoistnego posiadacza w dobrej wierze nie obciąża takie zobowiązanie aż do chwili, w której dowie się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. Pozostaje poza sporem, że pozwana jest samoistnym posiadaczem nieruchomości stanowiącej własność powódek, natomiast strony różniły się w ocenie okresu, zakresu i charakteru tego posiadania oraz wartości ewentualnego wynagrodzenia. Powódki domagały się wynagrodzenia za okres 10 lat poprzedzających wniesienie pozwu, czyli od 6 czerwca 2004 r. do 6 czerwca 2014 r., tymczasem z przedstawionych dokumentów wynika, że pozwana stała się samoistnym posiadaczem nieruchomości dopiero z chwilą realizacji umowy sprzedaży, tj. od dnia 25 listopada 2004 r. W tej sytuacji – w ocenie tego Sądu - roszczenie za okres poprzedzający tę datę nie zasługuje na uwzględnienie.

Główny zarzut pozwanej dotyczył niewykazania przez powódki złej wiary w posiadaniu, a tym samym sprowadzał się do powoływania na nieobalone domniemanie istnienia po jej stronie dobrej wiary, wynikające z art. 7 k.c. Dorobek doktryny i orzecznictwa sprowadzić można na gruncie art. 225 i 226 k.c. do stwierdzenia, iż w złej wierze jest ten posiadacz rzeczy, który wie lub powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu uprawnienie do wykonywania faktycznego władztwa. Przy tym nawet zwykłe niedbalstwo wystarczy do przyjęcia posiadania w złej wierze.

Z umowy sprzedaży wynika wprost, że część infrastruktury stacji ulokowana została poza granicami przysługującego zbywcy prawa. Pozwana zasłaniała się tym, że oświadczenie zbywcy wskazywało na działkę nr (...), a nie na działkę powódek o nr (...). Powódki z kolei twierdziły, iż jest to wyłącznie omyłka, albowiem to ich działka sąsiaduje bezpośrednio ze stacją paliw i to na niej są ulokowane elementy infrastruktury stacji. Jakkolwiek analiza stanu faktycznego wskazuje na rację powódek, to jednak jest to okoliczność drugorzędna. Z treści umowy wyraźnie wynika poczynienie nakładów min. w postaci parkingu przed stacją na działce nieustalonego właściciela. Nielogicznym byłoby przyjęcie, że chodzi nie o parking przylegający do stacji, a o działkę położoną w dalszej kolejności. Jak już wspomniano nie ma to jednak większego znaczenia, albowiem pojęcie dobrej i złej wiary dotyczy tylko stosunków między posiadaczem a właścicielem. Odnosi się zatem do posiadania, które jest rzeczywistym stanem faktycznym. Zatem nawet jeśli umowa wskazywałaby na inną nieruchomość, to znaczenie ma stan faktyczny, a wedle tego bezspornym jest, że część infrastruktury stacji od początku znajdowała się na nieruchomości powódek. Pozwana mając świadomość, że pod działalność stacji wykorzystywana jest nieruchomość, do której nie przysługuje jej tytuł prawny pozostawała w złej wierze w zakresie jej faktycznego posiadania, a nie posiadania wynikającego z omyłkowego, czy niepełnego zapisu w umowie. Gdyby chodziło o zasiedzenie nieruchomości pozwana słusznie opierałaby się na

faktycznym zakresie posiadania, a nie wskazanym w umowie numerze działki. Pozwana jest profesjonalistą, do którego odnosi się wyższa miara staranności (art. 355 § 2 k.c.). Mając od początku świadomość, że część infrastruktury stacji znajduje się poza granicami wynikającymi z jej prawa, winna dokonać inwentaryzacji geodezyjnej i dostosować stan faktyczny do stanu prawnego. Skoro tego zaniechała, tym samym nie sposób przyjąć, aby jej faktyczne posiadanie opierało się na dobrej wierze.

Powódki twierdziły, że należy im się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z całej działki o powierzchni 1 000 m<sup>2</sup>, choć bezspornym jest, że same elementy infrastruktury stacji paliw zajmują tylko 306 m<sup>2</sup> działki. Powódki wyszły z błędnego założenia, iż z uwagi na prowadzenie stacji paliw nie mogą wykorzystywać swojej nieruchomości w części niezajmowanej przez pozwaną. Zwrócić należy uwagę, że roszczenie oparte na takim założeniu w ogóle nie mieściłoby się w ramach konstrukcji wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Poza sporem jest bowiem, że pozwana prowadzi stację paliw w oparciu o legalną decyzję, a przynajmniej powódki nie wykazały okoliczności przeciwnej. Powódki nie wykazały też, że w zakresie niezajętym (niemal 700 m<sup>2</sup>) nie mogłyby korzystać z działki bez naruszenia posiadania pozwanej. Nie ma znaczenia, czy do tej części działki istnieje wygodny dojazd, a z analizy materiału dowodowego wynika, że gdyby powódki ogrodziły teren niepozostający w faktycznym władaniu pozwanej, to w niczym nie naruszyłyby jej stanu posiadania. Na ograniczony zakres posiadania pozwana zwracała uwagę powódkom już w toku przedsądowej korespondencji. W szczególności stanu posiadania nie kreuje samo koszenie trawy na nieruchomości sąsiedniej, które może być motywowane np. względami estetyki sąsiedztwa stacji, ale samo w sobie nie stanowi jeszcze emanacji władztwa opartego na prawie. A podkreślić przy tym należy, że powódki nie przedstawiły żadnego dowodu na korzystanie z pozostałej części ich nieruchomości przez pozwaną, nawet w takim aspekcie jak koszenie trawy. Tak więc roszczenie powódek o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ocenić należało jako usprawiedliwione wyłącznie w zakresie odpowiadającym granicom faktycznego posiadania pozwanej, które – co bezsporne – obejmuje 306 m<sup>2</sup>.

Gdyby zatem pozwana chciała wykorzystywać faktycznie zajmowaną powierzchnię nieruchomości 306 m<sup>2</sup> w oparciu o umowę, to w okresie faktycznego posiadania od 25 listopada 2004 r. do dnia wniesienia pozwu (6 czerwca 2014 r.) musiałaby zapłacić właścicielom czynsz o łącznej wartości 58 900 zł, a ponieważ każdej z powódek przysługuje połowa udziału w prawie własności nieruchomości, zatem każdej z nich należała się z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z ich nieruchomości kwota 29 450 złotych.

O kosztach procesu pomiędzy stronami sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich wzajemnego zniesienia. Roszczenia powódek okazały się usprawiedliwione jedynie w zakresie niespełna 24% wartości. Każda z powódek poniosła jednakowe koszty obejmujące opłatę od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej, opłatę skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa oraz zaliczkę na poczet kosztów opinii biegłego. Pozwana wygrała z każdą z powódek w zakresie 76% wartości przedmiotu sporu, a poniesione przez nią koszty obejmowały w przypadku każdego z powództw wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej i proporcjonalną wartość uiszczonej łącznie opłaty skarbowej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa. Należne każdej z powódek 24 % wartości poniesionych kosztów jest równoważne należnościom pozwanej, obejmującym 76% wartości poniesionych kosztów, co w świetle powołanego na wstępie przepisu uzasadniało wzajemne zniesienie tych kosztów.

O należnych Skarbowi Państwa kosztach, wynikających z obowiązku pokrycia tymczasowo skredytowanych wydatków na poczet kosztów opinii biegłego, które nie znalazły pokrycia w uiszczonych przez powódki zaliczkach, jakie każda złożyła w kwocie 400 zł. (tj. pozostałej po odjęciu zaliczek kwoty 1 490,99 zł, sąd rozstrzygnął na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, stosując odpowiednio zasady wynikające z przytoczonych wyżej przepisów regulujących materię kosztów procesu. Stosownie do przywołanych zasad Sąd nakazał pobrać od pozwanego 24% tej kwoty, czyli 356,99 zł, natomiast od powódek nakazał ściąganie z zasądzonych roszczeń łącznie 1 134 zł., tj. 76% tej kwoty.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Powódki zaskarżyły wyrok w części oddalającej powództwo i podnosząc zarzuty naruszenia:

- art. 336 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że o posiadaniu samoistnym nieruchomości świadczy sposób zagospodarowania nieruchomości, a nie wykonywania władztwa nad tą nieruchomością oraz wola posiadania jak właściciel nieruchomości,

- art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 225 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwana nie była samoistnym posiadaczem całej nieruchomości stanowiącej własność powódek,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwana „wykorzystuje jedynie część działki nr (...)”, „z pozostałej części działki (...) Sp. z o. o. nie korzysta do prowadzonej przez siebie działalności”, „właściciele mogli i nadal mogą wykorzystywać pozostałą część nieruchomości a ewentualne ograniczenia nie wynikają z faktu użytkowania części działki przez podmiot prowadzący stację paliw”,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie podstaw do przyjęcia, że pozwana zajęła faktycznie tylko 306 m<sup>2</sup> z 1000 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości powódek,

wniosły o jego zmianę poprzez uwzględnienie ich powództw w całości.

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo i podnosząc zarzut: sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez błędne przyjęcie, że pozwany był posiadaczem samoistnym w złej wierze należącej obecnie do powódek części działki gruntu nr (...) położonej w sąsiedztwie stacji paliw (...) w R. przy ul (...), podczas gdy pozwany był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze części wskazanej działki,

- naruszenia art. 7 k.c. w z w. z 234 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie nieobalonego domniemania dobrej wiary po stronie pozwanego co do samoistnego posiadania należącej obecnie do powódek części działki gruntu nr (...) położonej w sąsiedztwie stacji paliw,

- naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez ich zastosowanie,

- naruszenie art. 224 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu na skutek błędnego przyjęcia, że pozwany (...) Sp. z o.o. jako posiadacz samoistny w dobrej wierze nie jest zobowiązany do zapłaty powódkom B. M. i K. B. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej obecnie do powódek części działki gruntu nr (...) położonej w sąsiedztwie stacji paliw (...) w R. przy ul. (...),

- naruszenia art. 100 k.p.c. poprzez jego zastosowanie

- naruszenie art. 98 § 1 k.p.c., art. 98 § 2 k.p.c. oraz art. 98 § 3 k.p.c. poprzez niezastosowanie,

- naruszenie art. 113 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez bezzasadne nakazanie pobrania kwoty 356,99 zł na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego, a nie od powódek

wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów postępowania ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy w zaskarżonej części Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

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

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zawartych w obu apelacjach zarzutów procesowych wskazać należy, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, a istotne dla rozstrzygnięcia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie są prawidłowe, nie wykazują tak błędów natury faktycznej, jak i logicznej, stąd Sąd Apelacyjny je w pełni podziela, przyjmując za własne. Ocena tego materiału, uznanie jego wiarygodności, mieści się w

granicach swobody przyznanej treścią art. 233 § 1 k.p.c. i została przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w sposób nienasuujący zastrzeżeń.

**Sąd Okręgowy wnikliwie i szczegółowo omówił wszystkie zebrane dowody i odniósł się do wszystkich nasuwających wątpliwości i spornych kwestii, zaś zawarte w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego są w istocie zarzutami przeciwko niepoprawnemu wnioskowaniu i dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny jurydycznej prawidłowych ustaleń. Brak jest również podstaw do kwestionowania ustalenia Sądu, że pod urządzenia infrastruktury stacji paliw (fragmenty parkingu i dojazdu do stacji oraz chodnik wraz ze stojakiem na butle z gazem) faktycznie zajęta jest nieruchomość powódek w części, tj. 306 m<sup>2</sup>; okoliczność ta wynika z operatu pomiarowego, opinii biegłego M. Z. i została przyznana przez powódki, które w pozwie twierdziły jedynie, że umiejscowienie elementów infrastruktury stacji paliw w centralnej części działki uniemożliwia im korzystanie z pozostałej części nieruchomości. To twierdzenie powódek Sąd Okręgowy odrzucił i swoją ocenę przekonująco umotywował. Oceny tej nie zmienia wskazana w apelacji i wniosku dowodowym złożonym w postępowaniu apelacyjnym okoliczność czasowego zajęcia tej nieruchomości w związku z prowadzeniem na zlecenie pozwanej robót związanych z przebudową stacji paliw mających na celu usunięcie wszelkich elementów posadowionych na nieruchomości powódek.**

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się zatem do odpowiedzi na pytanie, czy przedstawiciele pozwanego oraz ich poprzednicy prawni mieli wiedzę lub co najmniej nie dołożyli należytej staranności (zła wiara), przejmując w posiadanie część nieruchomości poprzedników prawnych powódek, a wskazać należy, że pozwany w apelacji nie kwestionował ustaleń Sądu, z których wynika, że poprzedniczka prawna powódek R. O. od momentu nabycia własności występowała do organów administracji publicznej o interwencję w sprawie bezprawnego zajęcia działki nr (...) przez podmioty realizujące budowę stacji paliw na działce sąsiedniej oraz że o tym postępowaniu tym informowany był właściciel stacji paliw, który następnie w dacie zawierania umowy sprzedaży poinformował nabywcę (pozwanego), iż działka, wykorzystywana częściowo do prowadzenia stacji paliw, nie stanowi jego własności.

**Nie ulega w tej sytuacji wątpliwości, że pozwany, który objął posiadanie część tej nieruchomości mógł bez trudu ustalić jej stan prawny i że w tej sytuacji Sąd Okręgowy miał podstawy do uznania go za posiadacza w złej wierze.**

W orzecznictwie, od czasów uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992/4/48 (zasada prawna) ugruntowane jest bowiem stanowisko, że pojęcia dobrej wiary nie można traktować nazbyt liberalnie. Sąd Najwyższy pogląd ten podzielił m. in. w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 r., sygn. ICSK 642/10, nie publ. stwierdzając, iż dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie.

O istnieniu dobrej wiary posiadacza nieruchomości decyduje nadto chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma znaczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03, Prok. i Pr. 2004). Również w świetle poglądów doktryny, zła wiara poprzednika obciąża konto następcy i ten ostatni nie może zasłaniać się nieznaną okolicznością stanu, o który w sprawie chodzi.

Z powyższych względów brak było podstaw do zaaprobowania zarzutów autorów obu apelacji odnośnie do zarzutów naruszenia wskazanych w nich przepisów prawa materialnego, skoro Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny jurydycznej wskazanych ustaleń pozwalających na przyjęcie, że pozwany objął posiadanie części działki powódek w złej wierze i skoro trafnie przyjął także, iż wynagrodzenie z tytułu posiadania nieruchomości bez podstawy prawnej może dotyczyć wyłącznie obszaru faktycznie zajmowanego przez tego posiadacza.

Nie zachodziły również podstawy do uwzględnienia zarzutu pozwanego naruszenia art. 100 k.p.c., wyrażającego zasadę kompensaty kosztów procesu, która umożliwia sprawiedliwe ich rozdzielanie między stronami, w wypadku częściowego uwzględnienia roszczenia lub obrony. W tym celu dokonuje się bowiem zsumowania oddzielnie wszystkich kosztów poniesionych przez każdą ze stron, a potem łącznie przez obie strony, co Sąd Okręgowy prawidłowo uczynił. Z kolei przy orzekaniu o zwrocie na rzecz Skarbu Państwa poniesionych przezeń wydatków ustala się proporcję (ułamek), w jakiej każda ze stron uległa w procesie co do roszczenia głównego i w takim samym ułamku każda z nich powinna partycypować w pokryciu łącznej kwoty kosztów oraz nieuiszczonych kosztów sądowych w związku z czym zażalenie w tej części nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Z powyższych względów i na podstawie art. 385 k.p.c. obie apelacje podlegały oddaleniu, jako nieuzasadnione.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. oraz taryfy adwokackiej stosownie do jego wyniku.

SSA Barbara Kurzeja SSA Iwona Wilk SSA Olga Gornowicz-Owczarek