

Sygn. akt I ACa 1152/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Dariusz Ryszał (spr.) SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr.sądowy Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko Województwu (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 29 października 2015 roku, sygn. akt I C 393/14

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Ryszał Halina Zarzeczna Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 1152/15

UZASADNIENIE

Powód W. S., po ostatecznym sprecyzowaniu swojego stanowiska, domagał się zasądzenia od pozwanego Województwa (...) kwoty 188.004 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 119.556,43 zł od dnia 31 marca 2014r. do dnia zapłaty, 14.058,95 zł od dnia doręczenia pozwanemu pozwu do dnia zapłaty oraz 54.388,62 zł od dnia doręczenia pozwanemu pisma procesowego z 29 maja 2015r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości składających się z działek nr (...), które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczone zostały jako tereny ulic publicznych głównych. Strona powodowa powołała się na szereg wydanych decyzji oraz zawartych umów zawartych z Województwem (...) i spółka (...) sp. z o.o. sp.k., które spowodowały, że pozwany objął w posiadanie cały rejon skrzyżowania ulic (...) z P.. Nieodpłatnym przekazaniem na rzecz powoda objęte były tylko nakłady inwestycyjne drogowe znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości. Na pozwanego nie została przeniesiona własność tej nieruchomości. Powód, pismem z 14 października 2013r. wezwał pozwanego do wykupu nieruchomości oraz zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej, jednakże pozwany odmówił wypłaty odszkodowania.

W odpowiedzi na pozew, pozwany Województwo (...) wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu odpowiedzi pozwany podniósł, że nie uczestniczył w realizacji inwestycji opisanej w pozwie, zarówno na etapie proceduralnym, jak i wykonawczym. To powód dążył do tego, aby na jego działkach gruntu zrealizowano przebudowę skrzyżowania, a inwestycja ta niewątpliwie wiązała się z ograniczeniem nieskrępowanych uprawnień właścicielskich powoda. Powód był investorem przedmiotowej inwestycji, a na mocy umowy z (...) sp. z o.o. sp. k. we W., tj. §9 ust. 2, powód ograniczył swoje prawo właścicielskie w zakresie nieskrępowanego korzystania z działek nr (...) poprzez ustanowienie nieodwołalnej, nieodpłatnej i czasowo nieograniczonej służebności gruntowej. Pozwany nigdy nie uzurpował sobie praw właścicielskich do nieruchomości, a jego posiadanie jest konsekwencją umowy zawartej z powodem w dniu 24 października 2006 r. Okoliczności te, zdaniem strony pozwanej, wykluczają jej złą wiarę. Pozwany zwrócił też uwagę na okoliczność, że jedyną przyczyną przebudowy skrzyżowania i w konsekwencji usytuowania na spornej działce inwestycji była budowa supermarketu wielko powierzchniowego na działce sąsiadującej z drogą wojewódzką. To ta inwestycja wymusiła przebudowę układu komunikacyjnego drogi wojewódzkiej, zaś powód sam dążył aby przebudowa układu komunikacyjnego w obecnym kształcie była możliwa, albowiem umożliwiło mu to sprzedaż działki pod budowę supermarketu. Pozwany w toku postępowania podnosił także, iż postępowanie powoda nosi znamiona nadużycia prawa i winno być rozważane pod kątem naruszenia zasad współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 29 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od pozwanego Województwa (...) na rzecz powoda W. S. 188 004 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot 119.556,43 zł od dnia 31 marca 2014r. do dnia zapłaty, 14.058,95 zł od dnia 5 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty, 54.388,62 zł od dnia 29 maja 2015r. do dnia zapłaty (pkt 1), zasądził od pozwanego na rzecz powoda 15 518 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2) oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa 964,43 zł tytułem zwrotu wydatków w sprawie (pkt 3).

Sąd I instancji wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny i rozważania prawne.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w B., składającej się z działek oznaczonych ewidencyjnie jako nr(...) o powierzchni 526m² i nr (...) o powierzchni 455m², położonych w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), o łącznej powierzchni 0,0981 ha. Przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez powoda na podstawie umowy z dnia 20.11.2006r., zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przed notariuszem W. C. w P., do jego majątku osobistego. Przedmiotowe działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Rozdziale 2, § 2, pt. „Ustalenia dla wszystkich terenów”, oznaczone zostały symbolem 3 KDg - tereny ulic publicznych głównych. Obecnie przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład obszaru drogi wojewódzkiej nr (...).

Sąd Okręgowy ustalił także, że powód W. S. 30 grudnia 2005r. złożył wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie określenia granic terenu obejmującego działki o nr ewidencyjnym (...), (...), (...) i (...)w obrębie (...)w B.. Postanowieniem z 2 marca 2006r. Zarząd Dróg Powiatowych w B. postanowił uzgodnić pozytywnie lokalizację inwestycji celu publicznego pn. „Przebudowa skrzyżowania ulic (...) i ulicy (...) oraz przebudowa oświetlenia i sieci kanalizacji deszczowej tego skrzyżowania”. Decyzją nr (...). (...) z dnia 16.03.2006r. Burmistrz Miasta B. ustalił warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 20.04.2006 r., znak nr (...). (...) Burmistrz Miasta B., wyraził zgodę na realizację przebudowy skrzyżowania na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów nr: (...), (...),(...), (...), (...), (...),(...) (...), (...)położonych przy (...) w B.. W załączniku do decyzji wskazano, że przebudowa skrzyżowania, ma

przyczynić się do zmniejszenia prędkości w jego obrębie, upłynnienia ruchu i związanego z tym zmniejszenia ilości emitowanych spalin do atmosfery.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika także, że mocą zawartej w dniu 24 października 2006 r. umowy pomiędzy Województwem (...) a powodem, pozwany wyraził zgodę na przeniesienie przez powoda całości praw i obowiązków wynikających z umowy na spółkę (...) sp. z o.o. sp.k. (§ 8 ust.2) oraz ograniczył swoje prawo właścicielskie w zakresie nieskrępowanego korzystania z działek nr (...) poprzez ustanowienie nieodwołalnej, nieodpłatnej i czasowo nieograniczonej służebności gruntowej polegającej na prawie wybudowania na nieruchomości obciążonej na własny koszt właściciela, względnie użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej (działki gruntu nr (...)) drogi dojazdowej do ulicy (...) oraz polegającą na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez wzniesioną drogę wszelkich pojazdów właściciela względnie użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej, jego dostawców i klientów, a także na prawie dokonywania wszelkich napraw wzniesionej na nieruchomości obciążonej drogi oraz jej utrzymywania w należyтым stanie (§ 9 ust. 2). Powód przeniósł rzeczne prawa i obowiązki na spółkę (...) na podstawie umowy z 25 stycznia 2007r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przed notariuszem R. B. w W. (§ 11 umowy z dnia 25.01.2007 r.), jak również przeniósł na spółkę (...) wszystkie decyzje o pozwoleniu na budowę. Spółka (...) zobowiązała się m.in. do nieodpłatnego, komisyjnego przekazania pozwanemu zrealizowania nowych inwestycji drogowych (§ 3 ust. 1 tiret drugie umowy). Przekazanie „robót budowlanych związanych z przebudową drogi wojewódzkiej nr (...) w rejonie skrzyżowania z drogą miejską obsługującą ruch wlotowy i wylotowy do centrum z uwzględnieniem dojazdu do planowanych inwestycji: pawilonu handlowego i stacji paliw (godnie z zatwierdzonym projektem) w B. przy ul. (...)” nastąpiło w dniu 17 września 2007 r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Sąd Okręgowy ustalił także, że pismem z 14 października 2013 r. powód wezwał pozwanego do wykupu nieruchomości oraz zapłaty za bezumowne z niej korzystanie. Pozwany w odpowiedzi na to pismo wskazał między innymi, że odbierając protokolarnie od spółki (...) roboty budowlane związane z przebudową drogi wojewódzkiej nr (...), stał się samoistnym posiadaczem w/w gruntów będących własnością powoda. Jednocześnie uznał, że w jego ocenie nie ma podstaw do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działek nr (...) oraz ich wykupu. Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty wystosowane zostało pismem z dnia 20 marca 2014 r. Pozwany ponownie odmówił wypłaty wynagrodzenia.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nominalna wartość ekwiwalentu za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości powoda, zajmowanej przez pozwanego w okresie od 17 września 2007 r. do 31 maja 2014 r. wynosi 188 004 zł.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w całości. Sąd I instancji wskazał, że stan faktyczny między stronami nie był sporny, strony nie kwestionowały także okoliczności zaistniałych w sprawie. W ocenie Sądu Okręgowego odpowiedzialności pozwanego należy upatrywać w treści przepisów dotyczących wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, tj. art. 224 i 225 k.c. Również orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, wedle którego wynagrodzenie, którego dochodzi się od samoistnego posiadacza w złej wierze części nieruchomości nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd I instancji omówił także szeroko kwestie dobrej i złej wiary posiadacza, czyli pozwanego, jak również ocenił roszczenie powoda z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenie istnienia dobrej lub złej wiary miało znaczenie dla określenia zasad rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem. Zdaniem Sądu orzekającego pozwany od odbioru inwestycji, tj. 17 września 2007 r. posiadał przedmiotową nieruchomość w złej wierze. Pozwany posiadał pełną świadomość tego, że nie przysługuje mu prawo własności do tej nieruchomości, ani nie posiada innego prawa, które pozwalałoby mu na korzystanie z nieruchomości. Ani umowa, jaką pozwany zawarł z powodem dnia 24 października 2006r., ani protokół zdawczo – odbiorczy z 17 września 2007r. nie zawierały żadnej regulacji odnoszącej się do własności gruntów powoda, które zostały zajęte pod inwestycję drogi wojewódzkiej. Przedmiotem tych dokumentów była wyłącznie inwestycja drogowa i związane z nią roboty. Uregulowanie stanu prawnego gruntów powoda możliwe było tylko i wyłącznie w formie aktu notarialnego w postaci odpowiedniej umowy przenoszącej własność nieruchomości. Strona pozwana błędnie przyjęła, że działki stanowiące własność powoda przeszły na własność pozwanego w wyniku samego odbioru

przez niego prac. Pozwany pozostawał w złej wierze od 17 września 2007 r., bowiem od tej daty stał się właścicielem wybudowanego ronda i posiadaczem samoistnym nieruchomości powoda. Miał świadomość, że nie przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości należących do powoda. Pozwany był w złej wierze, stąd powodowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania.

W ocenie Sądu I instancji obojętna dla prawnej oceny istoty sporu była okoliczność, że powód w trakcie realizowania inwestycji polegającej na budowie skrzyżowania ul. (...) z ul. (...) na rondo, nie przeniósł na spółkę (...) (która na mocy umowy z 25 stycznia 2007r. stała się inwestorem tejże inwestycji) własności swoich działek. Ostatecznym wynikiem realizowanej inwestycji jest fakt, że to pozwany stał się właścicielem wybudowanej drogi i na dzień dzisiejszy korzysta z działek gruntu należących do powoda. Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwany jest podmiotem profesjonalnym, zatem winien był zadbać o wszelkie elementy inwestycji, a szczególnie o prawne uregulowanie stanu nieruchomości, które zostały wykorzystane do budowy ronda. Brak jest zatem podstaw do zastosowania w sprawie art. 5 k.c. i przyjęcia, że powód korzysta ze swojego prawa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Zamiarem powoda, będącego przedsiębiorcą było uzyskanie określonych profitów z przeprowadzonej inwestycji. Pozwany, jeżeli nawet ułatwił powodowi osiągnięcie celu, to był zobowiązany zadbać o swoje interesy i uregulować wszystkie kwestie formalnoprawne związane z tą inwestycją.

W ocenie Sądu I instancji brak jest podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Powód korzysta z przysługującej mu ochrony jego prawa własności, przy czym nie czyni tego wobec podmiotu nieporadnego, czy nieświadomego zaistniałej sytuacji. Jeżeli pozwany z powodu zaniedbania, czy przeoczenia nie zadbał o wszelkie aspekty prawne inwestycji, to nie może obecnie oczekiwać od powoda, aby ten zrezygnował z ochrony swoich praw. Nie można powodowi czynić zarzutu wykorzystywania swojego prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem, skoro dąży jedynie do uregulowania stanu prawnego wynikłego z przeprowadzonej inwestycji drogowej.

W celu ustalenia należnego powodowi wynagrodzenia Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego W. N. z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły w swojej opinii ustalił należne powodowi wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z działek (...), wyliczając je za poszczególne lata od 17 września 2007r. do 31 maja 2014r. Łącznie wynagrodzenie to wynosi 188.004 zł. W ocenie Sądu Okręgowego opinia w sposób szczegółowy i kompletny odpowiada na zlecenie sądu. Biegły wszechstronnie ustosunkował się też do zarzutów strony pozwanej. Biegły wyjaśnił szczegółowo i wyczerpująco brak możliwości zastosowania w sprawie innych transakcji i metod wyliczenia, aniżeli te, które przyjął w swojej opinii. Biegły stwierdził, że odszkodowanie uzyskiwane w wyniku wywłaszczenia nieruchomości nie może być synonimem ceny transakcyjnej, podobnie jak wywłaszczenie nieruchomości, z pojęciem obrotu rynkowego. Wartość rynkową nieruchomości da się określić wyłącznie wówczas, gdy strony umowy nie działają w sytuacji przymusowej. Nadto biegły wyjaśnił, że nie mógł brać pod uwagę nieruchomości podobnych, za które właściciele uzyskali odszkodowania z tytułu wywłaszczenia, albowiem nieruchomość powoda w okresie bezumownego korzystania stanowiła fragment istniejącej drogi publicznej, po której odbywał się ruch kołowy pojazdów. Natomiast nieruchomości, w stosunku do których wydaje się decyzje wywłaszczeniowe są nieruchomościami, na których dopiero w przyszłości będzie realizowana inwestycja celu publicznego – budowa lub rozbudowa drogi. Przyjęcie więc, że nieruchomość, na której istnieje droga publiczna jest porównywalna z nieruchomością, na której droga publiczna zostanie wybudowana dopiero w przyszłości jest niedopuszczalne i sprzeczne z treścią art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu Okręgowego biegły dokonał wyceny zgodnie z wytycznymi zawartymi w obowiązujących aktach prawnych. Biegły wskazał, że nie miał innej możliwości, niż przyjąć transakcje związane z gruntami przyległymi. Ustalenia przez niego dokonane odpowiadają prawu i są najbardziej adekwatne do sytuacji prawnej zaistniałej w niniejszej sprawie.

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o powołanie innego biegłego, w związku z tym że opinia sporządzona w sprawie jest profesjonalna, staranna i wnikliwa. Również na rozprawie biegły w sposób klarowny i nie budzący wątpliwości przedstawił swoje stanowisko. Uznając zatem wnioski biegłego za prawidłowe i oparte na obowiązujących podstawach prawnych, sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda łącznie 188.004 zł (119.556,43 zł

+ 14.058,95 zł + 54.388,62 zł) wraz z ustawowymi odsetkami, określonymi szczegółowo zgodnie z żądaniem pozwu i jego rozszerzeniem. Podstawę prawną zasądzenia na rzecz powoda odsetek stanowił art. 481 § 1 k.c. Początkowy termin ich naliczania Sąd I Instancji przyjął od kwoty 119.556,43 zł, którą powód wyliczył za okres bezumownego korzystania z nieruchomości, od 17 września 2007r. do 17 lutego 2014r., a która to suma i tak stanowi niższą wartość, jaką biegły przyjął w swojej opinii za wskazany czasookres. Powód domagał się naliczania odsetek od tej sumy od dnia 31 marca 2014r. do dnia zapłaty powołując się na wezwanie do zapłaty z 20 marca 2014r., które zostało pozwanemu doręczone 24 marca 2014r., przy czym termin do zapłaty wynagrodzenia zakreślono mu na 7 dni. Sąd uwzględnił to żądanie. Żądanie powoda w zakresie naliczenia odsetek od sumy 14.058,95 zł od dnia doręczenia pozwanemu pozwu, tj. 5 sierpnia 2014r. oraz od kwoty 54.388,62 zł., o którą rozszerzył powództwo – od dnia 29 maja 2015r. w ocenie Sądu Okręgowego również zasługiwało na uwzględnienie. Pozwany winien był liczyć się z zapłatą na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości, a wobec wezwania go do zapłaty i braku reakcji z jego strony, odsetki należą się powodowi za zwłokę w wykonaniu należnego mu świadczenia.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 108 §1 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Z powyższym wyrokiem nie zgodził pozwany, który zaskarżył rozstrzygnięcie w całości, zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. w szczególności:

I. art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 7 k.c. poprzez błędne uznanie, że w na gruncie przedmiotowej sprawy Województwo (...) jest posiadaczem samoistnym w złej wierze działek gruntu numer (...) położonych w B. stanowiących własność powoda, podczas gdy pozwany na skutek umowy z dnia 24 października 2006 roku zawartej z powodem oraz protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez pozwanego z (...) sp. z o.o. sp. k. winien być uznany za posiadacza samoistnego w dobrej wierze, co z kolei zwalnia go z obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz powoda za korzystanie z ww. nieruchomości;

II. art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 1, § 2 ust. 2, § 3 § 1, § 8 ust. 2 umowy z dnia 24 października 2006 roku w zw. z § 9 ust. 1 umowy z dnia 25 stycznia 2007 roku w zw. z art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię zawartych pomiędzy stronami oraz pomiędzy powodem a K. Polska Markety sp. zo.o. sp. k. we W. umów oraz poprzez pominięcie faktu ograniczenia przez powoda przysługującego mu prawa własności na skutek ustanowienia służebności w zakresie nieskrępowanego korzystania z działek gruntu o numerach (...) i (...) poprzez ustanowienie nieodwołalnej, nieodpłatnej i czasowo nieograniczonej służebności gruntowej polegającej na prawie wybudowania na nieruchomości obciążonej na własny koszt właściciela, względnie użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej (działki gruntu numer (...)) drogi dojazdowej do ulicy (...) oraz polegającą na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez wzniesioną drogę wszelkich pojazdów właściciela względnie użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej, jego dostawców i klientów, a także na prawie dokonywania wszelkich napraw wzniesionej na nieruchomości obciążonej drogi oraz jej utrzymywania w należyтым stanie, które to ograniczenie było ze strony powoda konieczne, albowiem stanowiło element przygotowania inwestycji polegającej na budowie sklepu wielkopowierzchniowego, w sposób umożliwiający zapewnienie dojazdu od strony drogi publicznej do tego obiektu i z tej przyczyny analiza przedmiotowej umowy w kontekście rzeczywistego celu powoda w przeprowadzeniu niniejszej inwestycji winna prowadzić do wniosku, że dochodzenie przez powoda wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie nieruchomości stanowi nadużycie prawa i nie powinno korzystać z ochrony prawnej;

III. art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych poprzez jego pominięcie, podczas gdy w realiach niniejszej sprawy ustalenie, iż to powód jako pierwotny inwestor wnioskował, aby przebudowa skrzyżowania w obrębie drogi wojewódzkiej obejmowała również nieruchomości objęte sporem winno prowadzić do zwolnienia pozwanego z jakiegokolwiek odpowiedzialności względem powoda, w tym finansowej, jako iż przebudowa drogi wojewódzkiej i objęcie pasem drogowym działek powoda nie było podyktowane potrzebami zarządcy drogi, lecz jedynie potrzebami inwestora realizującego na sąsiedniej działce inwestycję niedrogową.

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik postępowania, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów oraz nie wyczerpujące przeprowadzenie postępowania dowodowego i w konsekwencji dokonanie dowolnych i błędnych ustaleń faktycznych, polegających na przyjęciu, że powód udowodnił wysokość wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie, podczas gdy przeprowadzone w toku postępowania dowody zaoferowane przez powoda nie mogły stanowić o wysokości dochodzonego roszczenia, gdyż określenie wysokości roszczenia możliwe byłoby tylko poprzez sporządzenie opinii w oparciu o metodę porównawczą o ile pod uwagę brane byłyby nieruchomości, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod budownictwo drogowe lub które zostały wykupione pod budownictwo drogowe lub za które w związku z budową drogi wypłacono odszkodowanie w trybie administracyjnym, a nie jak błędnie przyjął biegły nieruchomości o charakterze komercyjnym.

Mając na uwadze powyższe, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości. Ewentualnie pozwany domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Nadto pozwany domagał się rozstrzygnięcia o kosztach procesu według norm przepisanych, w tym zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podkreślał, że to powód dążył do tego, aby to na jego działkach gruntu realizowano przebudowę skrzyżowania. Powód w dniu 25 stycznia 2007 roku zawarł umowę z (...) sp. z o.o. j sp. k. we W., zgodnie z którą rzeczne prawa inwestorskie przeszły na rzecz Spółki Pozwany wszedł zaś w posiadanie nieruchomości numer (...) i (...) po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego z (...) sp. z o.o. sp. k. we W.. W ocenie apelującego wejście w posiadanie na wskazanej umowie i protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi o tym, że pozwany winien być uznany za posiadacza samoistnego w dobrej wierze, albowiem pozwany nigdy nie uzurpował sobie praw właścicielskich do nieruchomości, a jego posiadanie jest konsekwencją opisanej wyżej umowy zawartej z powodem oraz protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego ze Spółką (...). W ocenie apelującego powód nie zaoferował podczas postępowania przed Sądem meriti jakichkolwiek dowodów świadczących o złej wierze pozwanego. Domniemanie dobrej wiary w żaden sposób nie zostało wzruszone przez powoda i winno być wiążące dla Sądu do czasu, gdy strona związana ciężarem dowodu udowodni złą wiarę. Przepisy art. 244 i następne k.c. regulują wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym posiadaniu (współposiadaniu) nie właściciela. Nie dotyczą stosunków umownych między właścicielem, a inną osobą, na podstawie których korzysta ona z rzeczy. Stan faktyczny posiadania samoistnego w dobrej wierze wynika z umowy łączącej strony zawartej w dniu 24 października 2006 roku oraz protokołu zdawczo-odbiorczego zawartego pomiędzy (...) sp. z o.o. sp. k. we W. a pozwanym.

W dalszej kolejności apelujący podkreślił, że powód kupując przedmiotową nieruchomość miał świadomość, iż kupował działki gruntu przeznaczone w PZP pod budowę drogi publicznej i sytuację taką akceptował, ponieważ umożliwiało mu to przygotowanie inwestycji w sposób umożliwiający zapewnienie dojazdu od strony drogi publicznej do sklepu (...).

Przebudowa drogi wojewódzkiej i objęcie pasem drogowym działek powoda nie było podyktowane potrzebami zarządcy drogi, lecz jedynie potrzebami inwestora realizującego na sąsiedniej działce inwestycję niedrogową (początkowo powoda, następnie spółki (...)). Wobec tego powód, który aktualnie występuje z żądaniem wobec Województwa (...), w ocenie pozwanego, postępuje w sposób godzący w podstawowe zasady współżycia społecznego. Jego postępowanie uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami i dlatego też nie powinno zasługiwać na ochronę prawną.

Apelujący wskazał także, że przedmiotowa inwestycja została zrealizowana zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych. Na mocy tejże regulacji budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, zaś szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej. W ocenie apelującego

nie może być więc mowy, aby pozwany ponosił odpowiedzialność za realizację przedsięwzięcia, którego zakresu na etapie postępowania administracyjnego nie ustalał.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. pozwany wskazał, że Sąd Okręgowy bezkrytycznie przyjął wniosek biegłego i uznał roszczenie powoda za udowodnione co do wysokości. W ocenie pozwanego, rodzaj i przeznaczenie nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania są nieadekwatne do nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania. Jeszcze zanim sam powód sporną nieruchomość przygotował pod inwestycję drogową, a pozwany objął ją w posiadanie, była już ona przeznaczona na cele drogowe. Punktem wyjścia przy ustalaniu wartości rynkowej przejętej pod drogę publiczną, jest porównanie transakcji dotyczących nieruchomości drogowych. Pod pojęciem cen transakcyjnych nieruchomości drogowych należy także rozumieć kwoty uzyskane z tytułu odszkodowania. Pozwany jednocześnie wskazał, że zdaje sobie sprawę że brak jest w sensie cywilnoprawnym transakcji dotyczących nieruchomości drogowych, jednakże badanie transakcji w sensie cywilnoprawnym jest niewystarczające.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na apelację powód szczegółowo odniósł się do poszczególnych zarzutów podnoszonych przez pozwanego. Strona powodowa wskazała między innymi, że pozwany miał świadomość, iż droga publiczna będzie przebiegała przez nieruchomości niestanowiące jego własności. Zaniechanie uregulowania stanu prawnego do nieruchomości przez pozwanego z chwilą objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, jak i w okresie późniejszym, jest wyłącznie wynikiem zaniechań po stronie pozwanego. Do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości niezbędne jest zachowanie form aktu notarialnego. Ani umowa, ani protokół zdawczo-odbiorczy, na które powołuje się pozwany nie regulowały i nie odnosiły się do kwestii przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pozwanego ani do innego prawa do korzystania przez pozwanego z nieruchomości. Nadto szereg okoliczności faktycznych wraz z przedstawioną dokumentacją i dowodami przeprowadzonymi w toku postępowania, świadczą iż w tym konkretnym układzie okoliczności faktycznych pozwanemu należy przypisać złą wiarę. W ocenie powoda Sąd I instancji w sposób prawidłowy uznał, że nie doszło pomiędzy stronami do dokonania żadnych ustaleń w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości ani innego prawa do korzystania z nieruchomości przez powoda na rzecz pozwanego w związku z realizacją inwestycji drogowej. Ustanowienie na rzecz podmiotu trzeciego przez powoda służebności gruntowej nie ma wpływu na ocenę charakteru samoistnego posiadania pozwanego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych powód wskazał, że przepisy te statuują obowiązek określenia warunków budowy lub przebudowy drogi w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej. Wprost z powołanego przepisu wynika, że to umowa powinna określać warunki realizacji inwestycji. Trudno zatem dopatrywać się, aby inicjatywa wykonania inwestycji miała jakiegokolwiek znaczenie dla przedmiotu sporu objętego niniejszym postępowaniem.

W ocenie strony powodowej, argumenty pozwanego odnoszące się do naruszenia art. 233 k.p.c. również nie zasługują na uwzględnienie. Przede wszystkim powód wskazał, że na rozprawie w dniu 22 października 2015 roku, Sąd Okręgowy oddalił pozostałe wnioski dowodowe pozwanego, a zatem również wnioski dowodowe w zakresie przedstawionych przez pozwanego dokumentów dotyczących ustalania odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości oraz wniosek dowodowy o powołaniu innego biegłego. Strona pozwana nie może więc skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd I instancji nie oparcia się na środkach dowodowych przez nią zaoferowanych w toku postępowania, skoro zostały one oddalone jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a Pozwany nie wniósł w tym przedmiocie zastrzeżeń do protokołu. W ocenie strony powodowej zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 k.p.c. stanowią jedynie polemikę ze słuszną i właściwie przeprowadzoną oceną dowodów w sprawie i dokonanych w oparciu o nie ustaleń faktycznych w zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja wywiedziona przez powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wyprowadził z nich należycie uzasadnione wnioski. Na wstępie zaznaczyć należy, że w przedmiotowej sprawie sąd pierwszej instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego oraz dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w konsekwencji prawidłowo ustalając stan faktyczny w sprawie. Sąd Okręgowy w pisemnych motywach wyroku wskazał, jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz podał na jakich dowodach oparł się przy jego ustalaniu. Ponadto, rozstrzygnięcie zostało oparte na prawidłowych i należycie wyjaśnionych przepisach prawa, do których w sposób należyty został odniesiony ustalony stan faktyczny. Wnioski końcowe zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Sąd Apelacyjny zatem podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, ustalenia te jako prawidłowe przyjmuje za własne, czyniąc je integralną częścią swojego stanowiska. Wobec powyższego nie ma konieczności ponownego szczegółowego ich przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

W pierwszej kolejności za całkowicie niezasadny należało uznać postawiony przez apelującego zarzut naruszenia przepisu postępowania, mającego wpływ na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie w postaci art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów zgodnie z którą, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału” a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, sygn. II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, sygn. I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000/10/382; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, sygn. IV CKN 1218/00, LEX nr 80266; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku., sygn. IV CKN 1256/00, LEX nr 80267). Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym - jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, LEX nr 53136). W niniejszej sprawie sformułowanie przez apelującego zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 k.p.c. ma polemiczny charakter, bowiem próbuje on przekonać, że twierdzenia pozwanego o okolicznościach faktycznych, poparte przedstawionymi przez nią dowodami powinny być uznane za wiarygodne i stanowić podstawę rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przeprowadzona przez Sąd Okręgowy ocena zgromadzonego materiału dowodowego w żaden sposób nie uchybia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Sąd musiał dokonać oceny zaoferowanych przez strony dowodów. Sąd Okręgowy wnikliwie i obszernie dokonał oceny poszczególnych dowodów. Omówił znaczenie, jakie miały dla wydanego rozstrzygnięcia.

Pozwany przede wszystkim w treści apelacji powoływał się na zaoferowane w piśmie z 8 czerwca 2015 r. dowody na okoliczność wartości/cen transakcyjnych nieruchomości nabywanych z przeznaczeniem pod drogi publiczne

na terenie działania (...) zarządu dróg wojewódzkich, istnienia rynku nieruchomości drogowych w miastach o parametrach zbliżonych do B.. Trafnie jednak powód w odpowiedzi na apelację wskazywał, że strona pozwana nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd I instancji nie oparcia się na środkach dowodowych przez nią zaferowanych w toku postępowania, skoro zostały one oddalone jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a pozwany nie wniósł w tym przedmiocie zastrzeżeń do protokołu. Zgodnie bowiem z art. 162 zd. 2. k.p.c. warunkiem dopuszczalności powoływania się przez stronę na uchybienia Sądu I instancji przepisom postępowania jest zwrócenie temu Sądowi uwagi na te uchybienia poprzez wniesienie o wpisanie stosowego zastrzeżenia do protokołu. Termin do złożenia tego rodzaju zastrzeżenia dla obecnych na nim stron kończy się wraz z zakończeniem posiedzenia lub też dla nieobecnych - kończy się z zakończeniem najbliższego posiedzenia. Niezłożenie tego zastrzeżenia wyklucza natomiast możliwość późniejszego powoływania się w środkach zaskarżenia lub środkach odwoławczych na powstałe uchybienia procesowe, z wyjątkiem uchybień, które sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu (powodujących nieważność postępowania) albo w wypadku braku zgłoszenia zastrzeżenia z przyczyn niezawinionych przez stronę. Brak winy musi być jednak uprawdopodobniony (uchwała SN z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006, Nr 9, poz. 144, wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, Biul. SN 2006, Nr 11, poz. 17).

Sąd po ogłoszeniu postanowienia o dopuszczeniu dowodów i oddaleniu określonych wniosków dowodowych w dniu 22 października 2015 r. udzielił głosu profesjonalnym pełnomocnikom stron. Pełnomocnik skarżącego w toku postępowania przed Sądem Rejonowym nie zwrócił Sądowi Okręgowemu w trybie art. 162 k.p.c. uwagi na uchybienie polegające na oddaleniu jego wniosku dowodowego, poprzez wniesienie o wpisanie stosowego zastrzeżenia do protokołu. Zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego wybiórczej oceny w zakresie, w jakim odnosi się do pominięcia przez Sąd Rejonowy dowodu z protokołów przekazania nieruchomości i ustalenia wysokości odszkodowania oraz decyzji Wojewody (...) na okoliczność wartości/cen transakcyjnych nieruchomości nabywanych z przeznaczeniem pod drogi publiczne, istnienia rynku nieruchomości drogowych w miastach o parametrach zbliżonych do B., uznać należy za niezasadny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew zarzutom skarżącego, Sąd pierwszej instancji nie naruszył także przepisów prawa materialnego, znajdujących zastosowanie w sprawie. Sąd Okręgowy szeroko i trafnie omówił zastosowane przepisy i Sąd Apelacyjny nie widzi potrzeby powtarzania tych rozważań, co zmierzałoby jedynie do powielenia argumentacji związanej z ich wykładnią szeroko omawianą w orzecznictwie i doktrynie.

Odnosząc się do argumentacji pozwanego zawartej w uzasadnieniu apelacji należy wskazać, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy określił podstawę odpowiedzialności pozwanego (art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c.). Przepisy art. 224 i 225 k.c. określają tzw. roszczenia uzupełniające, które są ściśle związane z własnością nieruchomości. Wobec powyższego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie przysługuje osobie, która nie legitymuje się tytułem własności. Zgodnie z powołanymi przepisami posiadacz samoistny w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od chwili, w której zaczął z niej korzystać. Zatem roszczenie właściciela o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z należącej do niego rzeczy jest uzależnione od tego, czy posiadacz jest w dobrej, czy też w złej wierze. Domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c. jest wzruszalne, ale ciężar jego obalenia spoczywa na podmiocie, który z faktu przypisania innemu podmiotowi złej wiary wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Przyjmuje się, że w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na określone prawo lub stosunek prawny, jest przekonany, że prawo to mu przysługuje, a jego błędne przeświadczenie jest w konkretnych okolicznościach uzasadnione. W złej wierze będzie natomiast ten, kto wie, że określone prawo mu nie przysługuje, albo brak wiedzy o tej okoliczności nie jest usprawiedliwiony.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że we wszystkich sprawach, w których ustawa odsyła do dobrej lub złej wiary, sąd jest związany domniemaniem dobrej wiary, do czasu jednak wykazania, że strona wiedziała o istotnym stanie rzeczy lub że jego niewiedza w tym zakresie była skutkiem jego własnej winy. Stwierdzenie dobrej lub złej wiary jest możliwe wyłącznie na tle ustalonego stanu faktycznego, do którego ma zastosowanie konkretny przepis. Dopiero ustalenie podstawy faktycznej i prawnej pozwala na rozstrzygnięcie o prawidłowym zastosowaniu art. 6 i 7 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2007 r., II CSK 23/07, LEX nr 315397).

Podkreślić także należy, że Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie badał, czy pozwany pozostawał w złej wierze od momentu odbioru inwestycji celu publicznego w dniu 17 września 2007 r. do dnia 31 maja 2014 r.

Wbrew argumentacji apelującego powód skutecznie obalił domniemanie dobrej wiary, na które powoływał się pozwany. Zgodnie z art. 7 k.c. – jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Powyższe domniemanie ma charakter wzruszalny, jednak ciężar dowodu złej wiary posiadacza spoczywa w takim przypadku na właścicielu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1994 roku, I CRN 44/94, OSNC 1994/12/245; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1967 roku, II CR340/66, OSPiKA 1967/11/262).

Przyjmuje się też, że w dobrej wierze jest posiadacz, który ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu prawo, które faktycznie wykonuje. Oceny dobrej wiary dokonuje się według stanu z chwili wejścia w posiadanie rzeczy. Pojęcie dobrej i złej wiary dotyczy tylko stosunków między posiadaczem a właścicielem rzeczy i nie odnosi się do stosunków między posiadaczami konkurującymi do władania tą samą rzeczą. Sytuacja posiadacza ulega zmianie wtedy, gdy posiadacz będący w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, od tego bowiem momentu musi się liczyć z koniecznością wydania rzeczy. Z reguły chwilą, w której posiadacz dowiadyje się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa, jest doręczenie pozwu. Jeżeli jednak posiadacz powziął w inny sposób wiadomość o wystąpieniu z takim powództwem, pociąga to także za sobą skutek określony w art. 224 § 2.

Powyższe umknęło uwadze skarżącego, który pomimo znacznie wcześniejszego wezwania ze strony powodowej o właściwe uregulowanie stanu prawnego jak również o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie utrzymywał, że przez cały czas jest w dobrej wierze, choć powyższe okoliczności wpływały przy jedynie hipotetycznym założeniu, że początkowo pozwany posiadał dobrą wiarę – na jej utratę.

Oznacza to, że w niniejszej sprawie to strona powodowa powinna wykazać, że pozwany był posiadaczem nieruchomości w złej wierze, to jest wiedział lub na podstawie towarzyszących okoliczności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo własności. Poza sporem pozostaje, że pozwany wiedział, że to powodowi przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) i tym samym celem zajęcia jej pod budowę drogi należało doprowadzić do nabycia tego prawa na rzecz pozwanego bądź w drodze umowy bądź w drodze decyzji o wywłaszczeniu. Pozwany nie miał podstaw do przyjęcia, że może korzystać z tej nieruchomości. Z tego względu uznać trzeba by pozwanego, który faktycznie władał sporną nieruchomością, za posiadacza w złej wierze. Do zmiany kwalifikacji wiary strony pozwanej nie mogły prowadzić w szczególności okoliczności związane z umową i protokołem odbiorczym. Na podstawie tych dokumentów pozwany nie mógł traktować siebie jako podmiotu, który posiada prawo podmiotowe do oznaczonych wyżej nieruchomości. Pozwany Województwo (...) nie posiadało żadnego tytułu prawnego do nieruchomości gruntowych powoda, a co za tym idzie, udostępniając nieograniczonej liczbie osób drogę publiczną, która położona jest na działkach nr (...) powoda, pozwany pozostawał w złej wierze. Pozwany powoływał się w toku procesu na swoją dobrą wiarę i domniemanie wynikające z art. 7 k.c., jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego brak było podstaw do uznania, że pozwany pozostawał w dobrej wierze. Twierdzenia pozwanego, że naruszona została zasada wynikająca z art. 7 k.c. są bezzasadne. Sąd Okręgowy bardzo szczegółowo wyjaśnił, że pozwany posiadał pełną świadomość co do tego, że nie przysługuje mu prawo własności do przedmiotowych nieruchomości, jak też że nie miał żadnego prawa na podstawie którego mógłby z nieruchomości korzystać. Należy zgodzić się z tym, że ani umowa zawarta z powodem 24 października 2006 r., ani protokół zdawczo – odbiorczy z 17 września 2007 r. nie zawierały żadnej regulacji odnoszącej się do własności gruntów powoda. Trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że uregulowanie kwestii związanej z prawem własności nieruchomości mogło nastąpić wyłącznie w formie aktu notarialnego w postaci odpowiedniej umowy przenoszącej własność nieruchomości. Argumentacja przedstawiana przez pozwanego w apelacji ma jedynie charakter polemiczny z prawidłowym rozstrzygnięciem Sadu Okręgowego. Sam fakt wykonania drogi publicznej na nieruchomości stanowiącej własność innej osoby nie pozbawia jej z mocy samej ustawy prawa własności, gdyż może to nastąpić tylko w drodze dokonania odpowiedniej czynności prawnej, wydania ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego orzeczenia sądowego, czego pozwany powinien być świadomy.

W umowie z 24 października 2006 r. zawartej pomiędzy powodem a pozwanym ustalono jedynie szczegółowe warunki realizacji inwestycji drogowej polegającej na przebudowie skrzyżowania ul (...) z ul. (...). W umowie nie poruszono kwestii związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości należących do powoda. Powoływanie się przez pozwanego na działania powoda dążące do zrealizowania inwestycji, na ograniczenie przez niego swoich praw właścicielskich w zakresie nieskrępowanego korzystania z działek numer (...) poprzez ustanowienie nieodwołalnej, nieodpłatnej i czasowo nieograniczonej służebności gruntowej polegającej na prawie wybudowania na nieruchomości obciążonej na własny koszt właściciela drogi dojazdowej do ulicy (...), czy też na okoliczność, że to powód dążył do przebudowy układu komunikacyjnego, a pozwany jedynie umożliwił mu realizację celu nie mogły w żaden sposób wpłynąć na zmianę rozstrzygnięcia. Przede wszystkim zauważyć należy, że pozwany w apelacji powiela argumentację, którą posługiwał się w toku postępowania przed Sądem I instancji. Wszelkie podnoszone przez pozwanego okoliczności zostały dokładnie i szczegółowo poddane analizie przez Sąd Okręgowy. Wbrew ocenie pozwanego Województwa (...), powołane okoliczności nie uzasadniały korzystania z działek powoda bez stosownego wynagrodzenia. Pozwany winien dochować należytej staranności i zadbać o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości gruntowych, na których wybudowana została droga publiczna. Jak wynika z wydruku treści z księgi wieczystej o numerze (...), pozwany mógł zapoznać się z jej treścią już w 2007 r., kiedy to odebrana została inwestycja. Pozwany od tego momentu, tj. od odbioru inwestycji 17 września 2007r. w postaci wybudowanego ronda, położonego w wraz z pasem drogowym na gruncie powoda stał się posiadaczem samoistnym nieruchomości powoda w złej wierze.

Również pozostałe zarzuty zawarte w apelacji mają charakter polemiczny. Są one bardzo ogólne, nie wskazują na błędy w rozumowaniu Sądu I instancji, które mogłyby stanowić podstawę zmiany rozstrzygnięcia.

Argumentacja pozwanego sprowadzała się także do wykazania, że działalność powoda jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Strona pozwana powoływała się na okoliczność, że to działania W. S. doprowadziły do powstania całej inwestycji, że czerpał z tego korzyści, uzyskał wysoką cenę sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki (...). Argumentacja ta jednak nie jest zasadna. Przepis art. 5 k.c. wskazuje, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zastosowanie tej regulacji jest możliwe jedynie w przypadkach rażących, nieakceptowanych ze względu na istniejący w społeczeństwie system wartości. Naruszenia powyższych zasad przez stronę powodową z całą pewnością nie można wywodzić ze wskazywanych przez pozwanego okoliczności. Powód dochodzi w niniejszym postępowaniu praw wynikających z przysługującego mu prawa własności nieruchomości gruntowych. Pozwany zaś po wybudowaniu na działkach należących do powoda ronda, nie podjął żadnych kroków w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Działania w tym celu podejmował wyłącznie powód, który domagał się przejęcia własności spornych nieruchomości gruntowych przez pozwanego. Uwadze strony pozwanej umyka charakterystyka przedsięwzięcia stanowiąca załącznik do decyzji burmistrza miasta z 20 kwietnia 2006 r. Wbrew twierdzeniom pozwanego, to nie tylko powód czerpał korzyści z powstania inwestycji. Wskazany załącznik do decyzji dotyczy przebudowy skrzyżowania niezbędnego dla prawidłowego i bezpiecznego skomunikowania obiektów stacji paliw i pawilonu handlowego. Przebudowa skrzyżowania miała się przyczynić do zmniejszenia prędkości w jego obrębie, upłynnienia ruchu i do zmniejszenia ilości emitowanych do atmosfery paliw.

Biegły w opinii wskazał, że nieruchomość powoda została zabudowana fragmentem ronda, wchodzącego w skład drogi wojewódzkiej oraz drogami dojazdowymi. Niezabudowana część nieruchomości położona jest w całości w pasie drogowym drogi wojewódzkiej. W ocenie biegłego okoliczność położenia nieruchomości w pasie drogowym w praktyce wyłączała możliwość współkorzystania z nieruchomości przez powoda. Należy zatem z tego faktu wywieść, że bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda odbywało się na obszarze całej nieruchomości. Z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, a zwłaszcza z materiału zdjęciowego umieszczonego na karcie 346 wynika w sposób jednoznaczny, że działka numer (...) i działka numer (...), zostały częściowo zajęte pod rondo, z którego korzystają wszyscy użytkownicy. Dzięki zastosowaniu takiego rozwiązania zwiększyła się przepustowość skrzyżowania. Z opinii biegłego wynika również, że pozostała część działki jest zajęta przez pas drogowy. Te ustalenia

nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron. Należało zatem uznać, że działki należące do powoda w całości są wykorzystywane w zakresie prowadzenia ruchu publicznego.

Strona pozwana nie zdołała także w skuteczny sposób podważyć sporządzonej przez biegłego dla celów niniejszego procesu opinii. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w powyższej opinii biegły w sposób fachowy, profesjonalny, rzetelny i przekonujący zaprezentował ustalenia niezbędne do orzekania o przedmiocie niniejszego postępowania. Prezentowane przez niego sposoby dojścia do zamieszczonych w opinii ustaleń i wniosków nie budzą żadnych zastrzeżeń Sądu Odwoławczego co do zgodności tych procesów z zasadnymi logicznego rozumowania, jak również pod względem fachowości i rzetelności. Zarzuty zgłaszane przez pozwanego co do treści opinii i zastosowanej metody są jedynie natury polemicznej.

Biegły w opinii z 5 maja 2015 r., w oparciu o obowiązujące przepisy prawa bardzo szczegółowo wyjaśnił, jaką metodę sposobu określenia wartości bezumownego korzystania z nieruchomości wybrał. Przede wszystkim podkreślił, że sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie jest bardzo rzadko spotykanym na rynku lokalnym przypadkiem. W związku z czym niemożliwym było zastosowanie metody bezpośredniej, która polega na określeniu wartości ekwiwalentu w przypadku istnienia rynkowych stawek czynszu dzierżawnego z 1m² podobnych nieruchomości. Biegły przyjął zatem metodę pośrednią, z uwzględnieniem trendu zmian cen nieruchomości w badanym okresie. Biegły przy wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania uwzględnił w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości gruntowej oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych. Należało zatem w ocenie biegłego uwzględnić nieruchomości gruntów przyległych, które wedle zapisów w PZP posiadały funkcję pod zabudowę usługową. Biegły wskazał na 4 nieruchomości podobne, których transakcji dokonano w rozpatrywanym okresie i ocenił je pod kątem przydatności dla potrzeb podejścia porównawczego.

Pozwany w piśmie z 27 maja 2015 r. zakwestionował w całości opinię sporządzoną przez biegłego i domagał się wezwania biegłego na rozprawę celem przesłuchania. Strona pozwana wskazała, że rodzaj i przeznaczenie nieruchomości przyjętych do porównania są nieadekwatne do nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania. Punktem wyjścia przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości przejętej pod drogę publiczną, w ocenie pozwanego, jest porównanie transakcji dotyczących nieruchomości drogowych. Zakres badania rynku powinien również obejmować transakcje związane z wypłatą odszkodowań z tytułu wywłaszczenia nieruchomości pod drogi publiczne. Biegły powinien przeanalizować również transakcje w sensie administracyjnoprawnym, tj. wypłaty odszkodowań w związku z przejściem nieruchomości na cele związane z budownictwem drogowym.

Biegły w opinii uzupełniającej z 1 lipca 2015 r. szczegółowo odniósł się do zarzutów zgłaszanych przez pozwanego i wyjaśnił, że wartość rynkową nieruchomości da się określić wyłącznie wówczas, gdy strony umowy nie działają w sytuacji przymusowej. W ocenie biegłego określona wartość nieruchomości przy przyjęciu do porównań kwot odszkodowań nie może być uważana za wartość rynkową nieruchomości. Brak jest w niniejszej sprawie możliwości określenia wartości nieruchomości wykorzystując do porównań kwoty odszkodowań za wywłaszczenie. Celem postępowania bowiem jest określenie wysokości wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego. Nieruchomości, w stosunku do których w latach 2007 – 2014 wydane zostały decyzje wywłaszczeniowe mogą być porównywane z nieruchomością powoda pod względem położenia, stanu prawnego, przeznaczenia. Jednakże nie są porównywalne pod względem sposobu korzystania. Na nieruchomości powoda wybudowany został fragment drogi, a na nieruchomościach, w stosunku do których wydano decyzje wywłaszczeniowe, dopiero w przyszłości będzie realizowana inwestycja celu publicznego. Przyjęcie tych nieruchomości do porównywania byłoby w ocenie biegłego niedopuszczalne z powyższych względów, jak też ze względu na cel sporządzenia opinii. Biegły wskazał na art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Biegły podkreślił, że w wydanej opinii powoływał się na linię orzecznictwa, z której w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że ekwiwalentem za bezumowne korzystanie z nieruchomości będą stawki czynszu za korzystanie z nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była ona w okresie bezumownego korzystania. Nadto stan zagospodarowania i stan techniczny –

użytkowy nieruchomości, na której istnieje droga publiczna jest różny od stanu zagospodarowania i stanu techniczno – użytkowego nieruchomości, na której droga publiczna ma dopiero zostać wybudowana.

Strona pozwana w piśmie z 6 sierpnia 2015 r. podtrzymywała swoje dotychczasowe zastrzeżenia, wskazując że obliczając wartość wynagrodzenia należy mieć na uwadze fakt, iż nieruchomość nie może stanowić powszechnego przedmiotu obrotu prawnego. Nie można przyjąć do porównania wartości nieruchomości komercyjnych usytuowanych w sąsiedztwie spornej nieruchomości. Determinuje to konieczność przeprowadzenia szacowania wartości bezumownego korzystania w oparciu o zasady przedstawione przez pozwanego w piśmie z dnia 27 maja 2015 r. Przyjęte zaś przez biegłego założenia wypaczają istotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwany nie mógł bowiem wykorzystywać nieruchomości na cele usługowe, bowiem byłoby to sprzeczne z PZP. Dla wyliczenia wartości wynagrodzenia należy uwzględnić wartości nieruchomości drogowych, za które odszkodowania wypłacane są na podstawie decyzji administracyjnych. Jedynie w sytuacji, gdyby droga wybudowana została na terenach o funkcji usługowej, wyliczenie biegłego byłoby prawidłowe.

Argumentacja pozwanego w uzasadnieniu apelacji sprowadza się do wykazania, że punktem wyjścia przy ustalaniu wartości rynkowej przejętej pod drogę publiczną, jest porównanie transakcji dotyczących nieruchomości drogowych. Pod pojęciem cen transakcyjnych nieruchomości drogowych należy także rozumieć kwoty uzyskane z tytułu odszkodowania. Pozwany nie przedstawił jednak żadnych merytorycznych argumentów, które mogłyby skutecznie podważyć treść opinii. W apelacji pozwany powołuje się na argumenty, które były już przedstawiane na etapie postępowania przed sądem I instancji. Biegły odniósł się do nich bardzo szczegółowo w opinii uzupełniającej oraz ustnie na rozprawie. Należy zaznaczyć, że samo subiektywne przekonanie strony co do wadliwości opinii, nie poparte żadnymi merytorycznymi argumentami co do jej treści, nie może zostać uznane za wystarczające do podważenia opinii. Argumentacja pozwanego wskazująca na to, że rodzaj i przeznaczenie nieruchomości przyjętych do porównania są nieadekwatne do nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, ma charakter polemiczny. Do tych zarzutów szczegółowo odniósł się posiadający wiadomości specjalne biegły w opinii uzupełniającej, wskazując że dokonane ustalenia są najbardziej adekwatne do sytuacji prawnej zaistniałej w sprawie, brak było podstaw do przyjęcia innej możliwości, niż przyjęcie do porównania transakcji związanych z gruntami przyległymi. Powołując się na obowiązujące regulacje biegły dokładnie wyjaśnił, że nie jest dopuszczalne w niniejszej sprawie przyjęcie do porównań w procesie wyceny zamiast cen transakcyjnych, kwot odszkodowań wskazywanych w decyzjach wyłączeniowych, bowiem sprawa dotyczy określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego. Przede wszystkim biegły zwrócił uwagę na sposób korzystania z nieruchomości. Nieruchomość powoda w okresie bezumownego korzystania stanowiła fragment istniejącej drogi publicznej, natomiast nieruchomości w stosunku do których wydaje się decyzje wyłączeniowe są nieruchomościami, na których dopiero w przyszłości będzie realizowana inwestycja celu publicznego. Sąd Apelacyjny w całości podzielił wyjaśnienia biegłego co do zastosowanych w opinii metod wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z gruntu powoda. Apelujący nie wskazał na żadne uchybienia, które poddawałyby w wątpliwość zastosowanie określonej metody. Pozwany nie zdołał wykazać, że zastosowanie innej metody byłoby właściwe w okolicznościach niniejszej sprawy. Biegły przy wyliczaniu ekwiwalentu za bezumowne korzystanie z nieruchomości uwzględnił również nieruchomości, które w PZP przeznaczone są pod budownictwo drogowe lub które zostały wykupione pod budownictwo drogowe, czy też za które wypłacono odszkodowanie w trybie administracyjnym. Biegły wyczerpująco jednak uzasadnił, dlaczego nieruchomości wskazywane przez stronę pozwaną nie mogą stanowić podstawy do wyliczenia ekwiwalentu.

Nadto należy zauważyć, że argumenty podnoszone przez pozwanego są wzajemnie sprzeczne ze sobą, gdyż z jednej strony pozwana wskazuje, że punktem wyjścia przy ustalaniu wartości rynkowej przyjętej pod drogę publiczną jest porównanie transakcji dotyczących nieruchomości drogowych, po czym sama podaje, iż zdaje sobie sprawę z tego, że brak jest w sensie cywilnoprawnym transakcji dotyczących nieruchomości drogowych. Jak już wyżej wskazano, biegły szczegółowo omówił tę kwestię w sporządzonej przez siebie opinii głównej, uzupełniającej, a także odpowiadając na pytanie pełnomocnika pozwanego na rozprawie. Nadto pozwany wskazywał, że nie może ponosić odpowiedzialności za realizację przedsięwzięcia, którego zakresu na etapie postępowania administracyjnego nie ustalał. Zarzuty te są

jednak natury administracyjnoprawnej, dotyczące procesu budowlanego i same w sobie nie mogły mieć wpływu na rozstrzygnięcie o zasadności żądania powoda.

Jednocześnie przypomnieć należy regulację wynikającą, z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą to zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Pozwany nie zdołał obalić przyjętej przez biegłego metodologii wyliczenia ekwiwalentu.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się błędów w sporządzonej opinii. Opinia powyższa została sporządzona przez kompetentny podmiot dysponujący odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym, opierała się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, wnioski zostały logicznie uzasadnione. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Odwoławczy uznał opinię biegłego za w pełni przekonywającą, tym bardziej, że biegły składając wyjaśnienia na rozprawie ustosunkował się w sposób przekonywający do wszystkich zarzutów strony pozwanej.

Z powyższej opinii wynika w sposób jednoznaczny, że powodowie za okres od 17 września 2007 roku do 31 maja 2015 roku w zamian za korzystanie z nieruchomości powoda, stanowiącej działki numer (...) mogliby uzyskać wynagrodzenie w wysokości 188 004 złotych. Przyjąć trzeba, że ta kwota wyznacza wartość wynagrodzenia należnego powodowi od pozwanego.

Jak już wspomniano, strona pozwana do tej pory nie uregulowała tytułu prawnego w stosunku do przedmiotowych nieruchomości. Zgodzić się należy z apelującym, że na mocy umów zawartych przez powoda i spółkę (...) ograniczone zostało prawo własności powoda na skutek ustanowienia służebności w zakresie nieskrępowanego korzystania z działek gruntu o numerach (...) i (...). Stanowiło to element przygotowania inwestycji polegającej na budowie sklepu wielkopowierzchniowego w sposób umożliwiający zapewnienie dojazdu od strony drogi publicznej do tego obiektu. Na tej podstawie jednak brak jest możliwości uznania, że dochodzenie przez powoda wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie nieruchomości stanowi nadużycie prawa i nie powinno korzystać z ochrony prawnej. Wbrew zarzutom pozwanego, Sąd Okręgowy nie dokonał błędnej wykładni umów z dnia 24 października 2006 r. i z dnia 25 stycznia 2007 r. W umowach tych brak jest ustaleń dotyczących przeniesienia własności nieruchomości, czy też dotyczących innego prawa do korzystania z nieruchomości. Ustanowienie służebności nie ma wpływu na ocenę obowiązku pozwanego zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda. Okoliczności te nie mają merytorycznego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pozwany cały czas miał świadomość, że nie przysługuje mu żaden tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powoda. Jednocześnie strona pozwana zdawała sobie sprawę z tego, że rondo stanowi całość z gruntem, na którym zostało wybudowane, a więc powinno być przekazane wraz z gruntem, na którym się znajduje.

Również nie jest trafny argument pozwanego, że zwalnia go z jakiegokolwiek odpowiedzialności względem powoda, w tym finansowej, okoliczność, że przebudowa drogi wojewódzkiej i objęcie pasem drogowym działek powoda nie było podyktowane potrzebami zarządcy drogi, lecz jedynie potrzebami inwestora realizującego na sąsiedniej działce inwestycję niedrogową. Bezsprzeczne jest, że działki powoda niezbędne były do ułatwienia dostępu do inwestycji związanej z wybudowaniem wielkopowierzchniowego sklepu. Jednakże pozwany zdaje się nie zauważać, że przedmiotowe działki nie są wyłącznie wykorzystywane przez spółkę (...). Są one wykorzystywane także do ruchu drogowego. Gdyby nie działki powoda, to przebudowanie skrzyżowania nie byłoby w ogóle możliwe. Nie zaistniałaby możliwość upłynnienia ruchu, prawidłowego i bezpiecznego skomunikowania obiektów. Nadto ustanowienie nieodwołalnej, nieodpłatnej i czasowo nieograniczonej służebności gruntowej ustanowione zostało na rzecz właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej, a więc spółki (...). Służebność ta nie została ustanowiona na rzecz pozwanego, który nie jest ani właścicielem nieruchomości należącej na powoda, ani też jej użytkownikiem wieczystym. Jak już zostało wcześniej podkreślone, pozwany nie posiada żadnego tytułu prawnego do działek numer (...).

Apelujący upatrywał także naruszenia przepisów prawa materialnego w pominięciu regulacji wynikającej z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych. Pozwany wskazywał, że powód jako pierwotny inwestor wnioskował, aby

przebudowa skrzyżowania w obrębie drogi wojewódzkiej obejmowała również nieruchomości objęte sporem, co powinno prowadzić do zwolnienia pozwanego z jakiejkolwiek odpowiedzialności względem powoda. Przebudowa drogi bowiem podyktowana była jedynie potrzebami inwestora realizującego na sąsiedniej działce inwestycje niedrogową. Również i ten zarzut w odniesieniu do przedstawionej wyżej argumentacji nie okazał się zasadny. Przede wszystkim omawiany przepis dotyczy jedynie kwestii określenia warunków budowy i przebudowy drogi w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej. Między stronami zaś spór nie dotyczył inicjatywy powoda, a bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości powoda. Jeszcze raz podkreślenia wymaga, że wszelkie działania inwestora, które doprowadziły do wybudowania wielkopowierzchniowego sklepu, a następnie uzasadniały przebudowę skrzyżowania, nie zwalniały pozwanego z obowiązku uregulowania stanu prawnego nieruchomości, po której przebiega droga publiczna. Zaniechanie tego obowiązku i korzystanie z nieruchomości gruntowych działek należących do powoda bez żadnego tytułu prawnego, uzasadniało dochodzenie przez powoda roszczeń dotyczących zapłaty na jego rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda.

Argumentacja pozwanego ewentualnie podlegałaby rozważeniu w sytuacji, w której przebudowa ronda związana była by jedynie z inwestycją spółki (...). Bezspornym jednak w sprawie było, że inwestycja drogowa wiązała się z zajęciem części działek powoda pod budowę drogi publicznej. Również te okoliczności biegły wziął pod uwagę przy sporządzaniu opinii na potrzeby niniejszego postępowania.

Przepisy ustawy o drogach publicznych wyczerpująco regulują kwestię tego, kto może być właścicielem dróg. Art. 2a ust. 2 wskazuje, że drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 15 stycznia 2015 roku, sygn.. akt IV CSK 314/14 uznał, że z samego faktu, iż określone nieruchomości ze względu na swoje funkcje zostały zaliczone do jednej z kategorii dróg publicznych nie można wywodzić pozbawienia prawa własności ich dotychczasowego właściciela. Zważyć też trzeba, że art. 2a u.d.p. obowiązujący od dnia 1 stycznia 1999 r. wskazuje, iż nieruchomości zajęte pod drogi są wyłączone z obrotu powszechnego i mogą być tylko własnością podmiotów publicznoprawnych. W zależności od kategorii drogi może to być Skarb Państwa, samorządy województwa, powiatu lub gminy. Z treści art. 2a u.d.p. nie wynika, aby samo zaliczenie do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych lub gminnych miało skutkować nabyciem prawa własności nieruchomości obejmującej tę drogę.

Sąd Apelacyjny podziela powyższy pogląd, w związku z czym zaniechanie uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowych, na których powstało rondo, jest zaniechaniem ze strony pozwanej i przesądza o braku możliwości przypisania jej dobrej wiary.

Reasumując, niesłuszny okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego nakierowany na wykazanie, że pozwany pozostawał w dobrej wierze przez cały okres objęty żądaniem, a powód nie obalił domniemania dobrej wiary wyrażonego w art. 7 k.c. Również nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów oraz niewyczerpujące przeprowadzenie postępowania dowodowego. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może zostać skutecznie podważona (por. wyrok SN z dnia 27 września 2002r. II CKN 817/00). Takich okoliczności pozwany zaś w swojej apelacji nie zdołał wykazać. Z materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego.

Kierując się powyższą argumentacją Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., a więc zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony za wynik procesu. Na pozwanym, jako na stronie przegrywającej, ciąży obowiązek zwrotu na rzecz powoda kosztów związanych z ustanowieniem zastępstwa procesowego. W związku z tym zasądzono od pozwanego na rzecz powoda koszty postępowania apelacyjnego w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu pełnomocnika - radcy

prawnego ustalonemu stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Dariusz Ryszał Halina Zarzeczna Agnieszka Sołtyka