

Sygn. akt I C 1322/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w P.I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Murawski

Protokolant - sekr. sądowy D. K.

po rozpoznaniu w dniu: 18 kwietnia 2016 roku w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa: A. K., T. L., D. L., K. G., J. G., J. W., H. W., K. O., A. F., M. F., J. M., E. D., S. D., G. P., W. S., H. P., A. P., Z. S., M. S., A. D., P. D., P. C., A. C., M. J., M. P., K. W.

przeciwko: (...) sp. z o.o. w W.

o przeniesienie za wynagrodzeniem własności gruntu

**I. Powództwa oddala**

**II. Odstępuje od obciążania powodów kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.**

## UZASADNIENIE

W dniu 14 sierpnia 2014r. wpłynął do tutejszego sądu pozew wniesiony przez A. K., T. L., D. L., K. G., J. G., J. W., H. W., K. O., A. F., M. F., J. M., E. D., S. D., G. P., W. S., H. P., A. P., Z. S., M. S., A. D., P. D., P. C., A. C., M. J., M. P. i K. W. reprezentowanych przez zawodowego pełnomocnika przeciwko Z. G. o wydzielenie z działki położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej nr ewid.(...) działki o powierzchni 480m<sup>2</sup>, zabudowanej zespołem 24 garaży i przeniesienie jej za wynagrodzeniem w kwocie 72 000 zł. w udziałach po 1/24 na rzecz A. K., T. G., J. G., J. W., H. W., K. O., J. M., G. P., W. S., M. J., M. P. i K. W., w udziałach po 1/24 na zasadach ustawowej wspólności majątkowej na rzecz T. L. i D. L., E. D. i S. D., Z. S. i M. S., A. D. i P. D. oraz P. C. i A. C., a także w udziałach po 2/24 na zasadach ustawowej wspólności majątkowej na rzecz A. F. i M. F. oraz H. P. i A. P.. Jednocześnie powodowie wnosili o ustanowienie na rzecz każdego z współwłaścicieli wydzielonej działki drogi koniecznej o szerokości 4 metrów od ulicy (...) pasem gruntu przylegającym do północnej granicy budynków garaży.

W uzasadnieniu pozwu poniesiono, iż powodowie jako członkowie spółdzielni mieszkaniowej (...) w W. oraz jako mieszkańcy budynków przy ulicy (...) w P. uzyskali od spółdzielni zgodę na opracowanie we własnym zakresie projektu oraz realizację zespołu garaży. Spółdzielnia wydała powodom w samoistne posiadanie działkę gruntu. Powodowie zlecili wykonanie projektu podmiotowi trzeciemu, a po jego sporządzeniu zawarli z generalnym wykonawcą umowy o wybudowanie garaży i zagospodarowanie terenu. Z pierwotnej nieruchomości została wydzielona działka o nr (...) o powierzchni 0,3152 m<sup>2</sup>. Pozwany jest właścicielem tej nieruchomości. Zdaniem powodów łączna wartość garaży stanowi kwotę 480 000 zł. Grunt zaś, na którym garaże posadowiono ma wartość 72 000 zł. Wartość budynków wzniesionych na działce przewyższa zatem znacznie wartość działki. Żądanie zatem spełnia przesłanki przepisu art. 231 § 1 kc.

W piśmie z dnia 5.11.2014r. (k 68) Z. G. wskazał, iż w dniu 9.10.2014r. zbył nieruchomości, która jest przedmiotem sporu i nie posiada legitymacji procesowej w sprawie. Do pisma dołączył umowę sprzedaży (Rep. A nr (...)), na mocy której działka, której dotyczy postępowanie została zbyta na rzecz (...) sp. z o.o. w W..

Na rozprawie w dniu 10.12.2014r. powodowie wyrazili zgodę na wejście nabywcy nieruchomości w miejsce dotychczasowego pozwanego. Stanowisko to podtrzymał pełnomocnik powodów na rozprawie poprzedzającej ogłoszenie wyroku (k 323).

W piśmie procesowym z dnia 9.02.2015r. (k 119-122) spółka będąca nabywcą nieruchomości, której dotyczy postępowanie wniosła o oddalenie powództwa. Podnosiła, iż budynki garażowe zostały wzniesione za zgodą poprzedniego właściciela nieruchomości tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Tym samym powodom nie przysługuje ani przymiot samoistności posiadania gruntu, na którym wzniesiono garaże ani przymiot dobrej wiary. Nadto pozwana spółka podnosiła, iż nie jest spełniona także trzecia przesłanka, o której mowa w art. 231 § 1 kc, a mianowicie wartość budynku nie przedstawia wartości znacznie przewyższającej wartość zajętej na ten cel działki, gdyż rynkowa wartość m<sup>2</sup> przedmiotowej działki to kwota rzędu 1000 zł. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła jeszcze, iż gdyby sąd powództwo uwzględnił i wydzielił działkę o powierzchni 480 m<sup>2</sup>, to pozostała po wydzieleniu część nieruchomości utraciłaby dla właściciela jakąkolwiek wartość. Nie byłoby bowiem możliwe jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem tj. wzniesienie budynku mieszkalnego zgodnie z treścią decyzji o warunkach zabudowy.

Pełnomocnik powodów w piśmie procesowym z dnia 21.04.2015r. (k 215) oraz na ostatniej rozprawie (k 317) sprecyzował powództwo w ten sposób, iż wnosił o przeniesienie na rzecz powodów działki o powierzchni 534 m<sup>2</sup>, za wynagrodzeniem w kwocie 72 000 zł. w udziałach po 1/25 na rzecz A. K., T. G., J. G., J. W., H. W., K. O., J. M., G. P., W. S., M. J., M. P. i K. W., w udziałach po 1/25 na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej na rzecz T. L. i D. L., E. D. i S. D., Z. S. i M. S., A. D. i P. D. oraz P. C. i A. C., a także w udziałach po 2/25 na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej na rzecz A. F. i M. F. oraz H. P. i A. P..

Pełnomocnik pozwanej spółki do dnia zamknięcia rozprawy wnosił o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. na działce oznaczonej nr ewid. (...) w P. wybudowała budynek mieszkalny. Przydział lokali mieszkalnych następował od września 1993r. (bezsporne, dokumenty przydziału lokali mieszkalnych k 219-224, 231-237).

Wraz z dokumentem przydziału lokalu mieszkalnego ich nabywcy otrzymywali od spółdzielni pismo zatytułowane - Rozliczenie zadania inwestycyjnego „P., ul. (...)”. Jednym z elementów tego rozliczenia był koszt zakupu terenu (dowód: dokument rozliczenia zadania inwestycyjnego k 152-153).

Po zasiedleniu budynku właściciele lokali przystąpili do porządkowania działki. Własnym wysiłkiem, także finansowym, działkę uporządkowali i ogrodzili. Podjęli też działania zmierzające do posadowienia na nieruchomości boksów garażowych. W inwestycji tej mógł wziąć udział każdy właściciel lokalu mieszkalnego (bezsporne).

Decyzją nr (...) z dnia 28.06.1996r. Prezydent Miasta P. po rozpoznaniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i Rady (...) w P. ul. (...) udzielił pozwolenia na budowę 23 boksów garażowych o powierzchni zabudowy 483 m<sup>2</sup> (dowód: decyzja k 131). W dniu zaś 3.03.1997r. Prezydent Miasta P. wydał decyzję nr (...) na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zatwierdzającą projekt budowlany dodatkowych dwóch boksów garażowych (dowód: decyzja k 202).

Ostatecznie wybudowano trzy budynki, w których znajdowało się 25 boksów garażowych o łącznej powierzchni 534 m<sup>2</sup> (dowód: wypis z kartoteki budynków k 218). Koszt projektów oraz koszty budowy ponieśli właściciele lokali mieszkalnych, którzy budynki garażowe wznosili. Ponadto osoby te własnym staraniem i z własnych środków zakupiły

i zamontowały bramę wjazdową od ulicy (...), utwardziły drogę dojazdową od ulicy (...) wzdłuż budynków garażowych i zamontowały oświetlenie. Użytkownicy garaży nie uiszczali na rzecz spółdzielni i następnych właścicieli gruntu, na którym posadowione były garaże żadnych należności z tytułu korzystania z tych garaży (bezsporne).

Po wybudowaniu garaże były przedmiotem wtórnego obrotu. Spośród powodów z niniejszej sprawy w taki sposób garaże nabyli m.in. S. D. wraz z żoną E. D., A. F. z żoną M. F. i M. J. (dowód: wyjaśnienia S. D. k 319, A. F. k 319, M. J. k 320, umowy sprzedaży k 229-230, k 295-296).

Pierwotna działka oznaczona nr ewid.(...) stanowiąca własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) została podzielona. W tej drodze została m.in. wydzielona działka o nr (...), na której posadowione są sporne garaże. Ma ona powierzchnię 3152m<sup>2</sup> i na mapie oznaczona jest symbolami „A-B-C-D-E-F-G-2720- (...)-105- (...)- (...)- (...)-2480-A”. Na tejże mapie budynki garażowe oznaczone są literką „t” i znajdują się w południowo – zachodniej części działki (dowód: mapa z projektem podziału k 41, wydruk z książki wieczystej k 42-50).

Działka o nr ewid. (...) została przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) zbyta na rzecz Centrum Handlowe (...) sp. z o.o. Ta zaś zbyła ją na rzecz Z. G.. Od niego nieruchomości tę zakupiła pozwana spółka (bezsporne, pismo urzędu miejskiego w P. k 290).

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka E. J. (k 323), gdyż postępowanie dowodowe prowadzi się na okoliczności sporne. Okoliczności zaś, na które miałyby zeznawać świadek E. J. (k 147) zostały już dostatecznie wyjaśnione zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków A. H., A. W. i S. K. oraz przesłuchanych w sprawie powodów. Sąd zeznania świadków i wyjaśnienia powodów traktował jako szczerze, wiarygodne i oddające prawidłowo przebieg okoliczności związanych z posadowieniem spornych garaży. W tej mierze nie wyjaśniać już nie trzeba. Spór bowiem dotyczy nie tyle samych okoliczności związanych z wybudowaniem garaży, a następnie z korzystaniem z nich przez powodów, ile już oceny prawnej zachowań powodów związanych z korzystaniem z działki, na której posadowiono garaże. Tego zaś żadne zeznania świadków wyjaśnić nie mogą i odpowiedzi na ten problem trzeba szukać na innej drodze.

Sąd oddalił także wniosek pełnomocnika powódki o zwrócenie się do Starostwa Powiatowego w P. o nadesłanie wyciągu z mapy ewidencyjnej dla ustalenia czy został wydzielony grunt pod budynkami garażowymi, gdyż sąd nie miał żadnych wątpliwości co do tego, że nie zostały wydzielone ewidencyjnie działki w związku z wybudowaniem garaży na działce noszącej pierwotnie nr ewid. (...).

Został także oddalony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego d.s wyceny nieruchomości, gdyż sąd uznał, że opinia taka dla rozstrzygnięcia sprawy jest zbędna, a jej sporządzenie byłoby bardzo czasochłonne i kosztowne z uwagi na konieczność osobnego szacowania każdego z boksów garażowych.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny rozpoznawanej sprawy był w zasadzie bezsporny. Sporna, i to w sposób skrajny, była jego ocena prawna.

Powodowie wystąpili z roszczeniem przewidzianym w przepisie art. 231 § 1 kc o przeniesienie na ich rzecz w udziałach, których wielkość została sprecyzowane w piśmie z dnia 21.04.2015r. (k 215) i na ostatniej rozprawie działek gruntu o powierzchni 534 m<sup>2</sup>, wynikające z kartoteki budynków, odpowiadającej części powierzchni działki o nr ewid. (...) zajętej przez budynki mieszczące w sobie boksy garażowe, za wynagrodzeniem w wysokości 72 000 zł.

Na działce stanowiącej własność pozwanej spółki wybudowano 25 boksów garażowych. Niniejsze powództwo złożyli użytkownicy 21 boksów. Pierwszym zatem problemem w sprawie było ustalenie czy możliwe było w ogóle prowadzenie procesu bez udziału pozostałych użytkowników boksów garażowych. Na tak postawiony problem należało udzielić odpowiedzi pozytywnej. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.02.1978r. ( III CZP 101/77) przyjął, iż samoistnemu posiadaczowi, który wraz z innymi osobami uczestniczył we wzniesieniu budynku przez wybudowanie jego części może przysługiwać roszczenie z art. 231 § 1kc o przeniesienie udziału odpowiedniej części nieruchomości. W

rozpoznawanej zatem sprawie należało przyjąć, iż każdemu z użytkowników boksów garażowych na działce pozwanej spółki przysługuje samodzielne roszczenie o przeniesienie odpowiedniego udziału w tej działce. Nie był zatem konieczny udział w sprawie w charakterze powodów wszystkich użytkowników boksów garażowych posadowionych na działce pozwanej spółki.

To ustalenie otworzyło konieczność oceny czy w sprawie zostały wykazane przesłanki przewidziane przepisem art. 231 § 1 kc umożliwiające skuteczne żądanie od pozwanej spółki przeniesienia części działki oznaczonej nr ewid. (...).

Strona pozwana konsekwentnie i przez cały tok procesu kwestionowała zarówno samoistność posiadania powodów jak ich i dobrą wiarę.

W sprawie należało zatem dokonać oceny czy powodowie wnosząc boksy garażowe byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości i czy dokonywali tych inwestycji w dobrej wierze.

Oba te określenia, a więc samoistne posiadanie i dobra wiara są niedookreślone znaczeniowo i zawsze charakter posiadania (samoistne czy zależne) oraz występowanie dobrej wiary jest ustalane w odniesieniu do okoliczności konkretnego przypadku.

Posiadaczem samoistnym jest ten, kto z rzeczą postępuje jak właściciel, przy czym przesłanka samoistności spełniona jest także w razie współposiadania działki wspólnie z jej właścicielem. Dla oceny charakteru posiadania przy roszczeniu będącym przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie właściwa jest chwila wzniesienia budynku.

W rozpoznawanej sprawie sąd uznał, iż możliwe jest przyjęcie, iż osoby dokonujące zabudowy boksami garażowymi działki stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) były jej samoistnymi posiadaczami na zasadzie współposiadania z właścicielem, czyli spółdzielnią. Osoby te bowiem manifestowały w sposób widoczny na zewnątrz fakt władania tą działką. Działka została ogrodzona. Osoby, które garaże miały budować samodzielnie sporządziły projekty budowlane, podpisały umowy z wykonawcami, działka została zabudowana garażami, została zamontowana brama i utwardzona droga prowadząca od bramy do poszczególnych boksów garażowych.

W realiach rozpoznawanej sprawy można zatem przyjąć, iż osoby budujące boksy garażowe w widoczny na zewnątrz sposób manifestowały fakt władania przez siebie działką w części zajętej na zabudowę boksami garażowymi. Można więc przypisać im przymiot samoistności posiadania nieruchomości w tej części na zasadzie współposiadania ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...), a więc właściciela tej nieruchomości w tej dacie.

Jeszcze bardziej płynna, tym samym bardziej skomplikowana jest kwestia dobrej wiary osób budujących garaże na działce stanowiącej obecnie własność pozwanej spółki.

Odnosząc się do tej kwestii rozpocząć należy od stwierdzenia, iż pożądanym jest, aby takie same pojęcia na gruncie tego samego aktu prawnego wyklądać w taki sam sposób. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6.12.1991r. w sprawie III CZP 108/91 przyjął, że pojęcie „dobra wiara” powinno być rozumiane jednakowo niezależnie od tego czy dotyczy to regulacji przewidzianej w art. 172 § 1 kc czy w art. 231 § 1 kc. W uchwale tej Sąd Najwyższy opowiedział się za bardzo rygorystycznym rozumieniem pojęcia „dobrej wiary”. O ile jednak taka wykładnia tegoż pojęcia na gruncie zasiedzenia nie budziła większych wątpliwości, o tyle już, ten sposób wykładni dobrej wiary na tle unormowania art. 231 § 1 kc spowodowałby, że przepis ten w praktyce byłby martwy. Potrzeby praktyki orzeczniczej wymuszały konieczność poszukiwania formuły wyjścia z takiej sytuacji. Tak rygorystyczna bowiem wykładnia dobrej wiary na gruncie przepisu art. 231 § 1 kc powodowałaby konieczność wydawania orzeczeń rażąco godzących w interesy osób, które bez złej woli dokonywały inwestycji na nieswoim gruncie, tym samym orzeczeń w rażący sposób rozmiągających się ze społecznym poczuciem sprawiedliwości. Te względy wymusiły pojawienie się linii orzeczniczej odchodzącej od rozmiągania dobrej wiary przyjętej przez uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6.12.1991r. Jako przykład takiej linii orzeczniczej można wskazać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.05.1997r. (II CKN 172/97), w którym Sąd Najwyższy uznał, iż przyjęte w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991r. III CZP 108/91 (...) rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania, zgodnie z dotychczasową utrwaloną praktyką, art. 231 § 1 kc w wypadkach, w których

budowa została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego.

Trudno nie dostrzegać pewnej niekonsekwencji w rozumowaniu zawartym w przytaczanym wyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego. Nie sposób jednak nie widzieć potrzeby wychodzenia poza formalny rygoryzm wynikający z poglądu prezentowanego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 6.12.1991r. Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę uznał zatem, że powodów, którzy dokonali budowy boksów garażowych mimo, iż powinni wiedzieć, że nie są właścicielami działki należy traktować na równi z posiadaczami w dobrej wierze. Przy projektowaniu i dokonywaniu inwestycji powodowie (z wyłączeniem tych, którzy garaże nabyli już na rynku wtórnym) współdziałali z będącą właścicielem gruntu spółdzielnią mieszkaniową. Dokonując wszelkich czynności związanych z projektowaniem i budową budynków garażowych w żaden zatem sposób żadnych praw właściciela gruntu nie naruszono. W takiej zatem sytuacji mechaniczne przyjęcie, że powodowie powinni wiedzieć, że nie mają tytułu prawnego do działki, tym samym dokonując inwestycji byli w złej wierze i na takiej podstawie oddalenie powództw godziłoby w poczucie sprawiedliwości.

Wszystkie te uwagi dotyczą wyłącznie tych spośród powodów, którzy garaże budowali. Ci, którzy nabyli garaże na rynku wtórnym w ogóle nie są objęci dyspozycją przepisu art. 231 § 1kc i wobec nich w ogóle nie mogło być mowy o uwzględnieniu powództwa opartego o powoływany przepis.

Pomimo uznania, iż posiadanie tych spośród powodów, którzy garaże budowali miało charakter posiadania samoistnego i przyznania im przymiotu dobrej wiary przy dokonywaniu inwestycji sąd powództwa oddalił i to bez prowadzenia dowodu z opinii biegłych. Sąd uznał, że wydzielenie działek gruntu o powierzchni odpowiadającej powierzchni budynków zajętych na boksy garażowe było w ogóle niemożliwe.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18.11.1965r. w sprawie III CR 202/65 przyjął, iż prawo wykupu gruntu unormowane w art. 73§ 2 pr. rzecz. lub art. 231§ 1 kc nie może być realizowane i nie może korzystać z ochrony prawa – mimo że zostały spełnione przesłanki przewidziane w powyższych przepisach – jeżeli ze szczególnych okoliczności danej sprawy wynika, że stan prawny wytworzony przez zobowiązanie właściciela gruntu do przeniesienia własności tego gruntu na rzecz posiadacza doprowadziłoby do całkowicie szkodliwej z punktu widzenia interesu społeczno – gospodarczego konfiguracji nieruchomości i stałby się przyczyną sporów na tle stosunków sąsiedzkich. Podobnie Sąd Najwyższy wypowiedział się w wyroku z dnia 29.09.1969 w sprawie III CRN 240/69.

Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela poglądy wyrażone w powołanych wyżej orzeczeniach Sądu Najwyższego. Nie można bowiem, mimo spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 231 § 1 kc, uwzględnić powództwa o przeniesienie własności części działki o ile, na skutek wykonania takiego orzeczenia wytworzyłaby się sytuacja uniemożliwiająca racjonalne korzystanie z pozostałej części nieruchomości.

W niniejszej sprawie działka będąca własnością pozwanej spółki ma powierzchnię 3152 m<sup>((2))</sup>. Jest ona przewidziana na wzniesienie budynku wielomieszkaniowego. Została już wydana decyzja o warunkach zabudowy. W takiej sytuacji już sama analiza mapy dołączonej do pozwu (k 41) prowadzi do wniosku, iż uwzględnienie powództw nie było w ogóle możliwe. Strona powodowa dochodziła przeniesienia własności wyłącznie części nieruchomości pod samymi budynkami garaży o powierzchni 534 m<sup>((2))</sup>. W ten sposób powstałyby dwie nieregularne działki bez dostępu do drogi publicznej. Ponadto dotychczasowemu właścicielowi w takiej sytuacji pozostałyby nieregularne fragmenty działki pomiędzy pierwszym budynkiem garażowym a ulicą (...), pomiędzy obydwojema budynkami garażowymi oraz za budynkami garażowymi od strony południowo – zachodniej do działek sąsiednich o numerach (...), (...) i(...). Z tej części nieruchomości właściciel w żaden racjonalny sposób korzystać by nie mógł. Nadto działki te nie miałyby dostępu do drogi publicznej. Konieczne zatem stałoby się ustanowienie, dla umożliwienia korzystania z nich, służebności drogi koniecznej. Gdyby tak się stało, to nie tylko pozwana spółka nie mogła by wznieść na tej działce projektowanego budynku, ale pozostałaby przy niej działka, która w pewnych fragmentach nie miałaby żadnej wartości rynkowej.

Tak określonego żądania uwzględnić się nie dało. Gdyby zaś powodowie żądane sprecyzowali w ten sposób, aby domagać się przeniesienia całego fragmentu działki (...) od strony południowo – zachodniej, to takie żądanie i tak nie mogłoby zostać uwzględnione z uwagi na to, że taki obszar gruntu nie byłby znacznie mniej wart od wartości budynków. I do takiego wniosku można by dojść nawet bez prowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Sąd uznał zatem, że uwzględnienie tak sformułowanego żądania jak będące przedmiotem rozpoznania w ogólne nie było możliwe. I nie może takiego wniosku zmieniać okoliczność, że pozwana spółka nabywając działkę wiedziała o jej zabudowie garażami. Ta okoliczność dla oceny przesłanek z art. 231 § 1 kc nie ma żadnego znaczenia.

W takiej sytuacji sąd oddalił wnioski o prowadzenie dowodów z opinii biegłych. Opinie takie byłyby bardzo kosztowne z uwagi na konieczność osobnej wyceny każdego z boksów garażowych. Uznając zatem, że powództwa nie mogą być uwzględnione bez względu na treść opinii sąd ich nie prowadził, aby dodatkowo kosztami takich opinii nie obciążać powodów.

Pomimo oddalenia żądań sąd, na podstawie art. 102 kpc, odstąpił od obciążania powodów kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.

Powodowie w dobrej wierze, rozumianej w oderwaniu od prawnorzeczowego znaczenie tego pojęcia, dokonali budowy boksów garażowych. Wszystkie swoje działania uzgadniali z poprzednim właścicielem. Nie wykazywali złej woli, ani nie naruszyli żadnych praw poprzedniego właściciela nieruchomości. Zrozumiałe musi być w takiej sytuacji ich poczucie krzywdy i dążenie do przejęcia części nieruchomości, której czuli się współwłaścicielami i na której dokonali istotnych dla siebie (finansowo i funkcjonalnie) nakładów. Jeszcze bardziej zrozumiałe jeśli nałoży się na to działania pozwanej spółki związane z zablokowaniem bramy wjazdowej od ulicy (...) czy wytoczone powództwa o bezumowne korzystanie z boksów garażowych i to także, na podstawie cesji, za okresy, w których właścicielami tej nieruchomości była spółka Centrum Handlowe (...). Uwzględniając zatem całość sytuacji powodów, sąd uznał, że w sprawie zachodzą okoliczności umożliwiające, w oparciu o przepis art. 102 kpc, odstąpienie od obciążania powodów kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.