

Sygn. akt I ACa 1086/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSA Jerzy Bess
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. M. (1)

przeciwko Gminie S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 17 marca 2016 r. sygn. akt I C 770/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Barbara Górczanowska SSA Anna Kowacz-Braun SSA Jerzy Bess

I ACa 1086/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 stycznia 2017 r.

Pozwem z dnia 3 lutego 2014 r. powód R. M. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy S. następujących kwot:

- 1 387 442,40 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 22 kwietnia 1997 r. do 16 września 2013 r. z gruntów i położonych na nich nieruchomości budynkowych, składających się z działek nr (...) położonych w

S. przy ul. (...), dla których w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. prowadzone są księgi wieczyste nr (...) i (...), wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty;

- 500 000,00 zł tytułem zwrotu wartości pobranych w okresie od 22 kwietnia 1997 r. do 16 września 2013 r. przez pozwanego pożytków z w/w gruntów i położonych na nich nieruchomości budynkowych;

- 300 000,00 zł odszkodowania za pogorszenie w okresie od 22 kwietnia 1997 r. do 16 września 2013 r. stanu nieruchomości budynkowych położonych na w/w działkach;

- 21 129,00 zł tytułem odszkodowania za niezgodne z prawem działanie pozwanej Gminy przy wykonywaniu przez nią władzy publicznej.

Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz odsetek od zaległych odsetek od dnia wytoczenia powództwa oraz kosztów zastępstwa procesowego.

Jako podstawę swoich roszczeń powód wskazał art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., art. 415 k.c. i art. 417 k.c., zaś w zakresie odsetek art. 482 § 1 k.c. Utrzymywał, iż dochodzone wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości jest proporcjonalne do stopnia ingerencji pozwanego w treść prawa własności powoda, uwzględnia wartość zajętej nieruchomości oraz czas jej posiadania przez Gminę.

Pozwana Gmina Miejska S. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W pierwszej kolejności poniosła zarzut przedawnienia roszczeń powoda podając, iż roczny termin wynikający z art. 229 § 1 k.c. upłynął.

W dalszej kolejności z ostrożności procesowej strona pozwana podniosła, iż roszczenia powoda są bezzasadne w świetle przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (Dz. U. 1991r. Nr 72, poz. 315 z późn. zm.). Wywodziła, iż nieruchomość podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajdowała się w dniu jej zwrotu. Właścicielowi nie przysługuje roszczenie o przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, o odszkodowanie za zmianę jej stanu oraz o pozbawienie korzystania z nieruchomości. W razie zmniejszenia się wartości nieruchomości po jej wywłaszczeniu, odszkodowanie, które miał zwrócić podmiotowi właściciel, podlegało odpowiedniemu zmniejszeniu. Pozwana wskazała, iż rzeczoznawca majątkowy J. W. we wrześniu 1996 r. wyliczył kwotę odszkodowania z uwzględnieniem zmniejszenia wartości nieruchomości, w tym zużycia technicznego budynku mieszkalno-usługowego i garaży przekraczającego 70%, dalszą eksploatację budynków do 2006 r. oraz ich rozbiórkę po tym okresie, a w konsekwencji przyjął zerową wartość rezydualną w zakresie obiektów.

Tym samym pozwana Gmina kwestionowała żądania pozwu jako bezpodstawne, w tym w zakresie obniżenia wartości nieruchomości budynkowych które w 2010 r. nabył powód, a które w 2006 r. powinny zostać rozebrane.

Odnosząc się natomiast do roszczenia opartego na art. 417 k.c. pozwana zarzucała jego bezpodstawność. Pozwana negowała także jakoby zwlekała z wydaniem nieruchomości nowemu właścicielowi – powodowi w sytuacji, gdy powód zwrócił się do Gminy o wydanie nieruchomości pismem z dnia 6 lipca 2010 r., Gmina zgłosiła gotowość przekazania nieruchomości w dniu 4 sierpnia 2010 r. Pozwana podniosła nadto zarzut przedawnienia roszczenia powoda zgodnie z przepisem art. 442¹ § 1 k.c. Wskazała, iż powód nie wykazał, jakie zdarzenie należy w tym konkretnym wypadku uznać za zdarzenie wywołujące szkodę, zatem trzyletni termin należy liczyć od dnia nabycia przez niego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Nawiązując do stanowiska procesowego strony pozwanej powód podtrzymał żądania i twierdzenia pozwu.

Strona pozwana podtrzymała uprzednio zajęte stanowisko procesowe i przedstawioną argumentację. Dodatkowo zakwestionowała legitymację czynną powoda.

Wyrokiem z dnia 17 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo i zasądził od powoda R. M. (1) na rzecz pozwanej Gminy S. kwotę 7217,00 zł tytułem kosztów procesu.

Orzeczenie to Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Aktem notarialnym sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w S. dnia 20 czerwca 1972 r., nr (...) Skarb Państwa nabył od właścicielki J. S. (1) w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) za odszkodowaniem w wysokości 73.262zł.

Decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w S. z dnia 28 października 1996 r. (...) orzeczono zwrot Państwu: J. S. (1) 22/72 części, S. R. 24/72 części, M. K. (1) 6/72 części, N. W. 4/72 części, J. S. (2), J. S. (3), Z. S. i B. R. po 3/72 części, T. S., J. D., M. Z. i K. S. po 1/72 części, wywłaszczonej zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...), za zobowiązaniem do zwrotu przez wymienionych na rzecz Gminy S. wypłaconego odszkodowania za wywłączoną nieruchomość po zwaloryzowaniu w wysokości 59 610,00 zł. Powyższa suma została ustalona w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego J. W. z września 1996 r. z uwzględnieniem zmniejszenia wartości nieruchomości, w tym zużycia technicznego budynku mieszkalno -usługowego i garaży, przekraczającego 70%. Rzeczoznawca w opinii założył dalszą eksploatację budynków do 2006 r., po którym to okresie opiniował o celowości dokonania rozbiórki budynków. W konsekwencji przyjął zerową wartość rezydualną w zakresie obiektów posadowionych na nieruchomości.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 05 grudnia 1996 r. (...), orzeczono o utrzymaniu w mocy powyższej decyzji.

Pismem z dnia 19 lutego 1997 r. Urząd Miasta w S. wezwał uprawnionych do uiszczenia ustalonej w decyzji kwoty 59 610,00 zł. Następnie wnioskiem z dnia 25 czerwca 1998 r. (...) Zarząd Miasta S. wystąpił do Wojewody (...) o stwierdzenie wygaśnięcia decyzji z dnia 28 października 1996 r. z uwagi na fakt, iż nie został spełniony obowiązek zwrotu wypłaconego odszkodowania.

Wojewoda (...) decyzją z dnia 05 grudnia 1996 r. odmówił stwierdzenia wygaśnięcia powyższej decyzji. Następnie Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast decyzją z dnia 10 maja 2000 r. odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...). Decyzją z dnia 27 czerwca 2000 r. (...) Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast utrzymał w mocy decyzję z dnia 10.05.2000 r. (...).

Naczelnny Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 14 czerwca 2002 r. sygn. akt I SA 1568/00 oddalił złożoną przez Zarząd Miasta S. skargę na decyzję Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast z dnia 27 czerwca 2000 r. (...)

Pozwana Gmina wyrażając gotowość wydania na rzecz uprawnionych nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) ponownie wezwała J. S. (1) do zwrotu zwaloryzowanego odszkodowania z odsetkami liczonymi od dnia 22 kwietnia 1997 r. Jednocześnie Gmina domagała się przedłożenia przez J. S. (1) upoważnienia do występowania w imieniu pozostałych uprawnionych i do odbioru nieruchomości. Powołując się na brak możliwości przekazania nieruchomości wszystkim współwłaścicielom bądź osobie upoważnionej przez nich, odmawiała przekazania nieruchomości J. S. (1).

Sąd Rejonowy w S. Wydział Ksiąg Wieczystych działając na wniosek Starosty (...) dokonał wpisów w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) - w dziale II: własność J. S. (1) 22/72 części, S. R. 24/72 części, M. K. (1) 6/72 części, N. W. 4/72 części, J. S. (2), J. S. (3), Z. S. i B. R. po 3/72 części, T. S., J. D., M. Z. i K. S. po 1/72 części. Zaś w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) wpisano w dziale II: własność Gmina (...) /2 części, J. S. (1) 22/144 części, S. R. 24/144 części, M. K. (1) 6/144 części, N. W. 4/144 części, J. S. (2), J. S. (3), Z. S. i B. R. po 3/144 części, T. S., J. D., M. Z. i K. S. po 1/144 części. W działach IV obydwu ksiąg wieczystych wpisano hipoteki w kwotach po 59.510,00 zł.

J. S. (1), powołując się na pełnomocnictwa do występowania w imieniu pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, zainicjowała postępowanie sądowe domagając się od Gminy S. zwrotu nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Ostatecznie cofnęła powództwo.

Na mocy umów sprzedaży z dnia 31 maja 2010 r., 19 maja 2010 r., 12 czerwca 2010 r., 26 czerwca 2010 r. powód R. M. (1) nabył nieruchomości położoną w S. przy ul. (...), składającą się z działki gruntowej zabudowanej o nr ewid. (...) pow. 0,063, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz udział wielkości 1/2 części działki ewid. Nr (...) o pow. 0,0101 ha (stanowiącej drogę dojazdową z ul. (...) do posesji o nr, ewid. (...)), dla której tenże Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na działce (...) posadowiony jest wybudowany w 1934 r. budynek mieszkalny jednopiętrowy (kamienica), murowany, bez podpiwniczenia, kryty blachą. Na parterze znajdują się dwa lokale użytkowe, zaś na części parteru i na piętrze 5 lokali mieszkalnych. W podwórzu znajdował się budynek garażowy z cegły, z dachem krytym papą. Znajdowało się tam 6 boksów garażowych, które zostały rozebrane we wrześniu 2012 r. Budynki w dacie nabycia nieruchomości przez powoda były w złym stanie technicznym, miejscowo widoczne były przemieszczenia konstrukcyjne ścian nośnych, duży stopień zawilgocenia i zagrzybienia praktycznie wszystkich elementów konstrukcji oraz elementów wykończenia, brak zabezpieczeń przeciwpożarowych, brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniach mieszkalnych, często niesprawną instalacją sieci wewnętrzne wodno – kanalizacyjnej, stara instalacja elektryczna budynku.

Powód nabył także od J. S. (1), M. K. (1) i Z. S. wierzytelności zbywalne oraz wszelkie roszczenia odszkodowawcze i związane z nimi prawa akcesoryjne, wynikające z posiadanego przez nich prawa własności nieruchomości położonej w S. ul. (...).

Z wniosku Gminy S. toczyło się postępowanie egzekucyjne z udziałem dłużników – współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości o zwrot ustalonego w decyzji z dnia 28 października 1996 r. w wysokości 59 610,00 zł wraz z odsetkami i kosztami związanymi z egzekucją.

W dniu 25 maja 2010 r. R. M. (1) wpłacił Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w S.J. K. kwotę 244 620,97 zł (w tym należność główną 59610 zł i odsetki zaległe 150 424,20 zł), zaspokajając wierzytelność Gminy S. zabezpieczoną hipotecznie i ujawnioną w księgach wieczystych (...).

Wnioskiem z dnia 6 lipca 2010 r. R. M. (1) jako właściciel nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zwrócił się do Burmistrza Miasta S. o wydanie nieruchomości w terminie nie przekraczającym 30 dni w stanie wolnym od praw osób trzecich.

Burmistrz Miasta S. pismem z dnia 15 lipca 2010 r. wyraził gotowość wydania nieruchomości, zastrzegając, iż Gmina nie może opróżnić budynku i wydać go w stanie wolnym od osób i rzeczy. Kolejnym pismem z dnia 29 lipca 2010 r. Gmina S. termin przekazania nieruchomości wyznaczyła na dzień 4 sierpnia 2010 r.

Pismami z dnia 29 lipca 2010 r. pozwana poinformowała lokatorów nieruchomości o terminie przekazania nieruchomości nowemu właścicielowi – powodowi i obowiązku przekazywania czynszu najmu na rzecz powoda. Pismami z dnia 6 sierpnia 2010 r. pełnomocnik R. M. (1) wezwał lokatorów (K. L., K. B., B. J., B. B., H. T., B. S., R. M. (2), J. S. (4)) zajmujących lokale mieszkalne w nieruchomości należącej do powoda, do ich opuszczenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Następnie w dniu 23 września 2010 r. skierował przeciwko poszczególnym lokatorom pozwy o eksmisję. Wyrokiem z dnia 18 maja 2011 r. w sprawie sygn. IC 138/10 Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo R. M. (1) skierowane przeciwko B. S., M. S., J. M., A. M., M. M. (1) o opróżnienie lokalu mieszkalnego oraz ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Ostatecznie pismami z dnia 20 maja 2011 r. powód wypowiedział umowy najmu.

Urząd Miejski w S. w załączeniu do pisma z dnia 10 sierpnia 2010 r. przekazał R. M. (1) protokół przekazania nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej nr ewidencyjny (...) i 1/2 części działki nr (...) z dnia 04 sierpnia 2010 r. Powód kwestionował protokół przekazania podnosząc, że nie brał udziału w przekazaniu. Nadto wezwał Gminę S. do niezwłocznego rozwiązania umów najmu z dotychczasowymi lokatorami, opróżnienia nieruchomości i jej przekazania w stanie wolnym od praw osób trzecich. Następnie pismem z dnia 09 grudnia 2010 r. wezwał pozwaną Gminę do wydania trzech garaży.

Powód przejął poszczególne lokale użytkowe zajmowane przez: B. B., H. T., lokale mieszkalne zajmowane przez: J. S. (4), R. M. (2), K. L., K. B., B. J. i garaże garażowe zajmowane przez: (...) Centrum (...), B. S., K. L..

Pismem z dnia 16 grudnia 2010 r. Burmistrz Miasta S. wyznaczył termin przekazania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na dzień 28 grudnia 2010 r. Protokołem z dnia 29 grudnia 2010 r. powód przejął od Gminy S. przedmiotową nieruchomość. W uwagach do protokołu zostało wpisane, iż R. M. (1) odmówił przejęcia części nieruchomości obciążonej prawami i osobami trzecimi.

Ostatni lokatorzy opuścili lokal znajdujący się w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) we wrześniu 2013 r.

Pozwem z dnia 25 czerwca 2014 r. J. S. (1) domagała się zasądzenia od Gminy S. kwoty 20 000 000 zł tytułem odszkodowania za przywłaszczenie nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Pozew został zwrócony z wagi na nie usunięcie braków formalnych.

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo

nie zasługuje na uwzględnienie, przy czym w zakresie żądania zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zwrotu pobranych pożytków oraz odszkodowania za pogorszenie stanu nieruchomości – z uwagi na przedawnienie roszczeń, zaś w zakresie odszkodowania za niezgodne z prawem działanie (zaniechanie) przy wykonywaniu władzy publicznej – jako bezzasadne.

Przedmiotową nieruchomość powód nabył w 2010 r. od jej poprzednich współwłaścicieli. Jak utrzymywał nabył także od tychże osób wierzytelności o roszczenia odszkodowawcze i związane z nimi prawa akcesoryjne wynikające z posiadania przez nich prawa własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Powyższe podnosił powołując się na umowy cesji wierzytelności zawarte w dniu 30 maja 2010 r. w M. i w bliżej nieokreślonej miejscowości w Kanadzie.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu pozwanej w zakresie braku legitymacji czynnej powoda do występowania w niniejszej sprawie. Żądania pozwu obejmują bowiem okres do września 2013 roku, natomiast powód już od 2010 r. jest właścicielem i współwłaścicielem przedmiotowych nieruchomości. Zatem przysługiwała mu legitymacja do występowania z pozwem w niniejszej sprawie jako właścicielowi i współwłaścicielowi nieruchomości, za okres od dnia nabycia nieruchomości.

Niewątpliwie umowa cesji znajdująca się na k. 48 akt niniejszej sprawy choć w nagłówki wymienia 15 osób po stronie cedentów, to została podpisana jedynie przez dwie osoby – J. S. (5) i M. K. (2). Natomiast umowa cesji znajdująca się na k. 49 została podpisana przez Z. S.. W świetle przedłożonych przez powoda dokumentów należało przyjąć, iż wykazał jedynie nabycie wierzytelności od tych trzech osób w zakresie przysługujących im udziałów we współwłasności nieruchomości.

Powód wywodził swoje roszczenia z przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Zgodnie z przepisem art. 224 § 1 k.c., które regulują kwestię rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy i jej posiadaczem, w razie „bezumownego posiadania” rzeczy. Regulacja prawna zawarta w tych przepisach dotyczy posiadania funkcjonującego bez istniejącego stosunku prawnego, umownego, bądź innego, łączącego właściciela i posiadacza rzeczy. Niewątpliwie pozwana Gmina od dnia uprawomocnienia się decyzji o zwrocie wywłaszczonej uprzednio nieruchomości byłym jej właścicielem bądź ich spadkobiercom posiadała przedmiotową nieruchomość nie mając do tego tytułu prawnego. Powyższe posiadanie uznać należy za posiadanie w złej wierze.

Zgodnie z przepisem art. 229 k.c. dla roszczeń posiadacza zależnego o zwrot nakładów od właściciela zastosowanie ma szczególny termin przedawnienia, który wynosi jeden rok i biegnie od dnia zwrotu rzeczy. Pojęcie "zwrotu rzeczy", którym posługuje się art. 229 § 1 k.c., nie jest definiowane ustawowo. Jednak nie powinno budzić wątpliwości, iż przez zwrot rzeczy uznać należy odzyskanie faktycznego władztwa nad rzeczą przez właściciela, bez względu na okoliczności, w jakich do tego doszło. Podkreślić przy tym należy, iż o przywróceniu mu posiadania świadczy nie tylko rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania. Pod pojęciem zwrotu rzeczy rozumieć należy takie

zachowanie się posiadacza i właściciela, które wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą i jej odebrania, nie zaś samą tylko czynność prawną zbycia rzeczy. W każdym wypadku "zwrotu rzeczy" określonego w art. 229 § 1 k.c. chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2015 r., I CSK 752/14, LEX nr 1813469 i z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 324/06, LEX nr 558632). Do zwrotu rzeczy nie jest wymagana jakakolwiek szczególna forma (rozumiana w potocznym tego słowa znaczeniu, a nie jako forma czynności prawnej). W szczególności, nie jest wymagane protokolarne przekazanie rzeczy. Termin "zwrotu rzeczy" należy wiązać nie tylko ze świadomym przekazaniem rzeczy przez dotychczasowego posiadacza właścicielowi, lecz w istocie z każdą sytuacją, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 47/05). Nie powinno budzić wątpliwości - co jest istotą roszczeń uzupełniających - że cezurą czasową ich powstawania jest zwrot rzeczy. Powinien być zatem, rozpatrywany cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy. Jednakże należy podkreślić - o czym była powyżej mowa - że termin "zwrotu rzeczy" należy wiązać z każdą sytuacją, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił, a więc również z taką, gdy właściciel niezasadnie odmówił przyjęcia rzeczy, zaoferowanej mu do zwrotu. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2015 r. II CSK 359/14, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1997 r., I CKN 323/97). Właściciel nieruchomości tylko w zupełnie wyjątkowych okolicznościach może odmówić jej przyjęcia, jeśli nieruchomość tę zwraca posiadacz bez tytułu prawnego. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2015 r. I CSK 78/14).

Odnosząc powyższe uwagi do realiów niniejszej sprawy Sąd Okręgowy przyjął, iż doszło do zwrotu nieruchomości powodowi najpóźniej w dniu 29 grudnia 2010 r.

Jak wynika z analizy materiału zgromadzonego w niniejszym postępowaniu Gmina S. w piśmie z dnia 29 lipca 2010 r. skierowanym do powoda wyznaczyła termin przekazania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na dzień 04 sierpnia 2010 r. (zgodnie z zakreślonym przez powoda terminem 30 dni na wydanie nieruchomości - vide pismo powoda z dnia 6 lipca 2010 r.). W tym samym dniu Gmina poinformowała najemców lokali o przekazaniu nieruchomości i obowiązku przekazywania czynszu, począwszy od miesiąca sierpnia 2010 r., na rzecz nowego właściciela. Również powód w dniu 6 sierpnia 2010 r. skierował pisma do poszczególnych najemców wzywając ich do opuszczenia nieruchomości. Następnie w związku z nieobecnością powoda w wyznaczonym dniu, pozwana pismem z dnia 10 sierpnia 2010 r. przesłała powodowi protokół odbioru nieruchomości. Powyższe okoliczności wskazują, iż pozwany w sposób świadomy przekazał posiadanie całej nieruchomości właścicielowi, wyzbywając się tego posiadania. Powód ostatecznie w 2010 r. przejął lokale użytkowe i pomieszczenia garażowe oraz pięć lokali mieszkalnych obejmując je w posiadanie. Ostateczny protokół przekazania nieruchomości przez Gminę powodowi został podpisany w dniu 29 grudnia 2010 r. Jak wynika z protokołu odbioru powód odmówił przejęcia pozostałej części nieruchomości, oświadczając, iż jest gotów przejąć nieruchomość, ale wolną od praw i osób trzecich. Oświadczenie powyższe obejmowało lokale mieszkalne zajmowane przez lokatorów na podstawie umów najmu, poprzedzonych decyzjami o przydziale lokali mieszkalnych. W ocenie Sądu Okręgowego po stronie powoda brak było podstaw do odmowy przejęcia nieruchomości w stanie w jakim znajdowała się w dniu przekazania przez pozwaną. W szczególności skuteczny zwrot nieruchomości nie był uzależniony od uprzedniego wypowiedzenia umów najmu, których stroną była pozwana Gmina. Należy w tym miejscu podkreślić, iż wbrew stanowisku strony pozwanej w przedmiotowym wypadku nie ma zastosowania przepis art. 678 § 1 k.c., albowiem dotyczy on nabycia pochodnego, nie zaś pierwotnego z jakim mieliśmy do czynienia w związku z nabyciem własności w wyniku wydania ostatecznej decyzji o jej zwrocie na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Jednakże powyższa okoliczność nie oznacza, iż wskutek niezastosowania w tym wypadku art. 678 § 1 k.c. doszło do ustania (wygaśnięcia) stosunków najmu. Stosunek najmu jest bowiem stosunkiem prawnym obligacyjnym, w którym prawa najemcy mają w zasadzie charakter względny. Wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy najętej, a więc też utrata przez niego własności rzeczy nie ma wpływu na istnienie stosunku najmu. Niewypowiedzenie przez pozwaną Gminę umów najmu i opróżnienie zajmowanych na jego podstawie lokali nie mogło skutkować odmową przyjęcia przez

powoda przedmiotowej nieruchomości w przypadku zaoferowania jej zwrotu, mogło natomiast rodzić, w przypadku zaistnienia przesłanek powstanie roszczenia odszkodowawczego po stronie powoda.

Powód w żaden sposób, nie wykazał, by po dniu 29 grudnia 2010r. strona pozwana była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości lub jej części. Powód nie zaoferował żadnych dowodów wskazujących na fakt wykonywania przez pozwaną Gminę jakiegokolwiek władztwa w stosunku do przedmiotowej nieruchomości po dniu 29 grudnia 2010r., jak również, aby powód najpóźniej od powyższej daty takiego władztwa był pozbawiony.

Fakt przejęcia przez powoda całej nieruchomości i możliwość sprawowania nad nią władztwa wynikającego z prawa własności znajduje potwierdzenie także w zeznaniach samego powoda, który wskazał, iż od dnia nabycia nieruchomości opłacał podatki od nieruchomości, wystąpił na drogę sądową z pozwami o eksmisję lokatorów zajmujących część lokali mieszkalnych, wypowiedział umowy najmu. Powyższe czynności władcze przeczą twierdzeniom powoda, jakoby nieruchomość nie została mu wydana. R. M. (3) po odzyskaniu władztwa nad nieruchomością mógł podjąć odpowiednie działania zmierzające do usunięcia lokatorów z nieruchomości i faktycznie takie kroki podejmował już w sierpniu 2010 r. wzywając lokatorów do opuszczenia nieruchomości, a następnie kierując przeciwko nim pozwy o eksmisję.

W ocenie Sądu Okręgowego po stronie powoda nie wystąpiły wyjątkowe okoliczności uzasadniające odmowę przyjęcia przedmiotowej nieruchomości. Zatem należało przyjąć, że protokolarne przekazanie przez stronę pozwaną w dniu 29 grudnia 2010 r. nieruchomości do dyspozycji powoda stanowiło skuteczny "zwrot rzeczy" w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. Odmowa jej przejęcia nie miała w tym kontekście znaczenia prawnego.

Mając na uwadze, iż pozew w niniejszej sprawie wpłynął do Sądu w dniu 3 lutego 2014 r., a więc po upływie rocznego terminu przedawnienia z art. 229 § 1 k.c., powyższe żądania powoda podlegały oddaleniu.

Niezależnie jednak od skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia, należy wskazać, iż powód domagając się zasądzenia odszkodowania za pogorszenie rzeczy, jak również zasądzenia wartości pożytków za okres wskazany w pozwie nie sprecyzował swoich roszczeń w tym zakresie, jak również nie wskazał dowodów na ich poparcie (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). Powód ograniczył się w tej mierze niemal wyłącznie do złożenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości pożytków oraz odszkodowania za pogorszenie stanu nieruchomości. Natomiast w żaden inny sposób nie wykazał okoliczności istotnych dla dokonania ustaleń w zakresie pogorszenia stanu nieruchomości w okresie od 22 kwietnia 2007r. do 16 września 2013r., nie wykazał w jakim okresie oraz zakresie pozwana korzystała z nieruchomości – z konkretnych lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń garażowych (wobec przyznania, iż w 2010r. powód objął w posiadanie lokale użytkowe, garaże oraz część lokali mieszkalnych), czy choćby jakie lokale - o jakiej powierzchni i standardzie znajdowały się na nieruchomości w okresie korzystania z niej przez Gminę, za jaki okres i w jakiej wysokości pobierane były czynsze za wynajem lokali w nieruchomości, które to okoliczności są niezbędne do dokonania przez Sąd ustaleń w oparciu o ewentualną opinię biegłego.

Powód R. M. (1) upatrywał podstawy prawnej żądania odszkodowawczego dochodzonego w niniejszym procesie w przepisie art. 417 k.c. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej jest niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, szkoda oraz związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem wywołującym szkodę a szkodą, a wykazanie tych przesłanek należy do powoda (art. 6 k.c.). Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej muszą być spełnione łącznie.

W ocenie Sądu powód nie zdołał wykazać zaistnienia żadnej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy. Powód poprzestał na ogólnie sformułowanym w uzasadnieniu pozwu zarzucie wskazując, iż zdarzeniem, z którym łączy odpowiedzialność pozwanej jako jednostki samorządu terytorialnego jest nie wywiązanie się z ciążącego na pozwanej Gminie S. obowiązku wynikającego z Decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w S. z dnia 28 października 1996 r. znak (...)zwrotu wywłaszczonej zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...). Wskazywał, iż na skutek powyższego doznał on „znacznej szkody majątkowej”, a pomiędzy wskazanym wyżej niezgodnym z prawem zachowaniem pozwanej Gminy S., a wyrządzoną powodowi szkodą istniał normalny związek przyczynowy. Na wysokość szkody wskazywaną przez powoda składają się : koszty zastępstwa procesowego w

sprawach eksmisyjnych ustalonych na kwotę 15 129,00zł. brutto, koszty poniesionych przez powoda wpisów sądowych w sprawach eksmisyjnych w kwocie 1 000,00zł., koszt sporządzenia opinii szacunkowej w kwocie 2000zł., koszt sporządzenia opinii o stanie technicznym w kwocie 3000zł. Jednocześnie w żaden sposób nie wykazał, aby pomiędzy tym zdarzeniem (niewywiązaniem się z obowiązku zwrotu nieruchomości do grudnia 2010r.), a doznaną szkodą (sprecyzowaną powyżej) zachodził związek przyczynowy skutkujący uwzględnieniem powództwa w tym zakresie.

Powód nie wykazał w jaki sposób powyższe wydatki pozostają w związku przyczynowym pomiędzy niezgodnym z prawem zachowaniem pozwanej Gminy S., nie wykazał również winy jednostki samorządu terytorialnego, rozumianej jako niezgodność z prawem jej działania, równoznaczną z bezprawnością.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił powództwo a o kosztach orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku, zaskarżając go w całości, wniósł powód R. M. (1), który zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym przyjęciu, iż powód na mocy umowy przelewu wierzytelności z dnia 30 maja 2010r. nabył wierzytelności zbywalne oraz wszelkie roszczenia odszkodowawcze i związane z nimi prawa akcesoryjne, wnikające z posiadanego przez nich prawa własności nieruchomości położonej w S. ul. (...) - jedynie od J. S. (1), M. K. (1) i Z. S. w sytuacji, gdy nabył je od wszystkich poprzednich właścicieli przedmiotowej nieruchomości co jasno wynika z posiadanej przez powoda umowy cesji, a która to umowa (kompletna) jako dowód została dołączona do pozwu;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.

a) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a co za tym idzie:

- brak wszechstronnego rozważenia całokształtu zebranego materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, to jest zeznań powoda w części, w której negował jakoby rzekomo doszło do wydania mu przez pozwaną Gminę nieruchomości w grudniu 2010 r., a z których jednoznacznie wynika, iż w grudniu 2010r. nie doszło do skutecznego zwrotu przedmiotowej nieruchomości albowiem powód odzyskał wówczas władztwo jedynie nad częścią przedmiotowej nieruchomości;

- wadliwą, rażąco błędną, nieodpowiadającą zasadom logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie doszło do skutecznego zwrotu stanowiącej własność powoda nieruchomości, w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jasno wynika, iż w grudniu 2010 r. powód objął we władanie jedynie część przedmiotowej nieruchomości;

b) art. 217§ 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku dowodowego powoda w przedmiocie dopuszczenia dowodu z wydawanych przez Gminę S. decyzji o przydziale lokali mieszkalnych mieszczących się w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz umów najmu zawieranych przez Gminę S. na okoliczność wykazania, iż pozwana Gmina była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości i osiągała z tego tytułu korzyści i zobowiązanie pozwanej Gminy do dostarczenia przedmiotowych decyzji i umów najmu na podstawie których to decyzji i umów możliwe byłoby wyliczenie korzyści przez biegłego;

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez niesłuszne przyjęcie, iż protokołem z dnia 29 grudnia 2010 r. powód przejął od Gminy S. stanowiącą jego własność nieruchomość gruntową zabudowaną składającą się z działki nr ewid. (...) o pow. 0,0163 ha, dla której Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomość gruntową stanowiącą drogę dojazdową z ul. (...) do posesji, o nr ewid. (...), dla której Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) i tym samym najpóźniej w tym dniu doszło do skutecznego zwrotu przedmiotowej nieruchomości w sytuacji, gdy przejął on wówczas jedynie część przedmiotowej nieruchomości albowiem odmówił przejścia pozostałej

części obciążonej prawami i osobami trzecimi i w konsekwencji odzyskał on wówczas władztwo jedynie nad częścią przedmiotowej nieruchomości;

4.naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 229 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż przez zwrot rzeczy należy rozumieć każdą sytuację, gdy właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, nawet jeżeli po stronie posiadacza brak było woli i zamiaru zwrotu rzeczy nieobciążonej prawami osób trzecich, a po stronie właściciela brak było woli przejęcia obciążonej nieruchomości i bezpodstawne przyjęcie, iż najpóźniej w dniu 29 grudnia 2010 r. doszło do zwrotu rzeczy mimo, iż powód odzyskał wówczas możliwość dysponowania jedynie częścią przedmiotowej nieruchomości i w konsekwencji błędne uznanie, iż w przedmiotowej sprawie doszło do przedawnienia przysługującego powodowi przeciwko Gminie roszczenia;

- art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy powodowi jako właścicielowi przysługiwało po zwróceniu mu rzeczy roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, a ponadto Gmina jako samoistny posiadacz w złej wierze zobowiązana była także do zwrotu wartości pożytków, których nie uzyskała z powodu złej gospodarki oraz do zwrotu pobranych pożytków, których nie zużyła, jak również uiszczenia wartości tych, które zużyła;

- art. 415 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy samoistny posiadacz w złej wierze ponosi odpowiedzialność za pogorszenie stanu nieruchomości i co za tym idzie zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania z tego tytułu obejmującego tylko i wyłącznie zużycie wykraczające poza następstwa prawidłowego jej używania;

- art. 6 k.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie, iż powód nie wskazał dowodów na poparcie swych roszczeń w zakresie żądania zasądzenia odszkodowania za pogorszenie rzeczy oraz wartości pożytków za wskazany w pozwie okres w sytuacji, gdy na okoliczność udowodnienia pogorszenia stanu przedmiotowej nieruchomości przedstawił dowód w postaci opinii technicznej o stanie technicznym budynku mieszkalnego z usługami oraz budynku gospodarczego-garaży przy ul. (...) w S. sporządzonej przez Biuro (...) Sp. z o.o. dnia 03 grudnia 2010 r. oraz protokołu

nr (...) z dnia 17 grudnia 2010 r. i protokołu nr (...) z dnia 10 stycznia 2013 r. z dokonanej kontroli i oględzin przewodów i podłączeń dymowych, wentylacyjnych oraz urządzeń pomocniczo-kominowych w budynku położonym w S. przy ul. (...), a Sąd I instancji dopuścił dowód z przedmiotowych dokumentów. Natomiast w celu oszacowania wysokości odszkodowania za pogorszenie stanu stanowiącej własność powoda nieruchomości powód wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości, na okoliczność ustalenia wartości w/w odszkodowania. W celu zaś oszacowania wartości pożytków pobranych przez pozwanego, zużytych oraz tych, których pozwany nie osiągnął z powodu złej gospodarki prowadzonej przez niego na stanowiącej własność powoda nieruchomości powód wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości, na okoliczność ustalenia wartości w/w pożytków, w okresie objętym powództwem. Ponadto powód wniósł o dopuszczenie dowodu z wydawanych przez Gminę S. decyzji o przydziale lokali mieszkalnych mieszczących się w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz umów najmu zawieranych przez Gminę S. na okoliczność wykazania, iż pozwana Gmina była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości i **osiągała z tego tytułu korzyści** i zobowiązanie pozwanej Gminy do dostarczenia przedmiotowych decyzji i umów najmu- na podstawie których to decyzji i umów możliwe byłoby wyliczenie pożytków przez biegłego;

- art. 417 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, iż powód nie zdołał wykazać zaistnienia żadnej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy w sytuacji, gdy to na skutek niezgodnego z prawem działania pozwanej Gminy polegającego na niewywiązaniu się z ciążącego na pozwanej Gminie S. obowiązku wynikającego z Decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w S. z dnia 28 października 1996 r. znak (...)zwrotu wywłaszczonej zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...), a następnie zaniechaniu doprowadzenia przedmiotowej nieruchomości do stanu wolnego od praw i osób trzecich zmuszony był

do zainicjowania licznych postępowań eksmisyjnych i w konsekwencji poniósł z tego tytułu szkodę w określonej w pozwie wysokości;

5.z ostrożności podnoszę również zarzut naruszenia art. 102 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje; ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Kielcach.

Apelujący wniósł także o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego oraz o dopuszczenie dowodu z dwóch umów przelewu wierzytelności z dnia 30 maja 2010 r.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda R. M. (1) jest nieuzasadniona.

Z uwagi na charakter zarzutów podniesionych w apelacji, jak również potrzebę wskazania podstawy rozstrzygnięcia (art. 382 k.p.c.), stwierdzić należy, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie przeprowadzone w toku postępowania dowody, wyciągnął z nich wnioski logicznie poprawne i odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa. O wnikliwości i poprawności tych wniosków świadczą pisemne motywy zaskarżonego wyroku, w których przedstawione zostały fakty stanowiące podstawę wydanego wyroku, a także podane zostały dowody będące podstawą ustaleń z jednoczesną ich oceną odnoszącą się do wiarygodności poszczególnych dowodów.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (orz. Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95).

Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99, LEX nr 51627; uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 maja 2000 r., IV CKN 1097/00, LEX nr 52624; uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 września 2000 r., V CKN 94/00, LEX nr 52589; uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, LEX nr 52544; wyrok SN z dnia 19 czerwca 2001 r., II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00, LEX nr 53923; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00, LEX nr 55499; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Apelujący powód upatruje naruszenia art. 233 §1 k.p.c. w tym, że Sąd Okręgowy przyjął, iż do skutecznego zwrotu stanowiącej jego własność nieruchomości doszło w grudniu 2010 r. oraz w niedaniu wiary jego zeznaniom w części, w której negował to, że do wydania miało dojść w tym czasie.

Tak postawiony zarzut nie tylko jest nieskuteczny ale też faktycznie odnosi się do oceny prawnej poczynionych w sprawie ustaleń.

Trzeba bowiem podkreślić, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga by skarżący wykazał, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

Sąd Okręgowy czyniąc ustalenia wyraźnie podał, że ich podstawą przede wszystkim był obiektywny materiał dowodowy w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych do akt sprawy, zalegających na kartach od 29 do 210 i od 289 do 350. Jednocześnie podkreślił, że brak było podstaw by kwestionować wartość dowodową tych dokumentów. Sąd Okręgowy oparł się także na dowodach osobowych w postaci zeznań powoda R. M. (1) i świadków J. S. (1), J. S. (3) w zakresie w jakim, nie pozostawały w sprzeczności z w/w dokumentami. Za niewiarygodne uznał zeznania powoda w części w których negował jakoby doszło do wydania mu przez pozwaną Gminę nieruchomości w grudniu 2010 r. i utrzymywał, iż do dnia dzisiejszego nie zostały mu wydane niektóre lokale mieszkalne w nieruchomości gdyż do przeciwnych wniosków prowadzi analiza całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

Z oceną tą trzeba się zgodzić zwłaszcza, że zeznania powoda w części, w której odmówiono im przymiotu wiarygodności w zasadzie stanowią jedynie ocenę powoda prezentowaną w toku całego postępowania dla zaprzeczenia zarzutowi strony pozwanej o przedawnieniu roszczeń wynikających z art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. Natomiast, jak już powiedziano, ocena faktów pod kątem ustalenie kiedy doszło do zwrotu rzeczy jest oceną poprawności zastosowania art. 229 § 1 k.c.

Powód podnosząc te zarzuty zapomina, że Sąd Okręgowy dokładnie ustalił przebieg zdarzeń dotyczący zwrotu nieruchomości w tym gotowość pozwanej do wydania nieruchomości wyrażoną w piśmie skierowanym do powoda z daty 15 lipca 2010 r., podanie terminu przekazania nieruchomości wyznaczonego na dzień 4 sierpnia 2010 r., załączenie do pisma z dnia 10 sierpnia 2010 r. protokołu przekazania nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej nr ewidencyjnym (...) i 1/2 działki ewidencyjnej nr (...) z dnia 4 sierpnia 2010 r. oraz fakt, iż protokołem z dnia 29 grudnia 2010 r. powód przejął od Gminy S. przedmiotową nieruchomość. Częścią ustaleń faktycznych jest też to, że w uwagach do tego ostatniego protokołu wpisano, iż R. M. (1) odmówił przejęcia części nieruchomości obciążonej prawami osób trzecich. Co więcej Sąd Okręgowy ustalił, że pismami z dnia 6 sierpnia 2010 r. pełnomocnik R. M. (1) wezwał lokatorów (K. L., K. B., B. J., B. B., H. T., B. S., R. M. (2), J. S. (4)) zajmujących lokale mieszkalne w nieruchomości należącej do powoda, do ich opuszczenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Następnie w dniu 23 września 2010 r. skierował przeciwko poszczególnym lokatorom pozwny o eksmisję. Po wyroku z dnia 18 maja 2011 r. w sprawie sygn. IC 138/10, którym Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo R. M. (1) skierowane przeciwko B. S., M. S., J. M., A. M., M. M. (1) o opróżnienie lokalu mieszkalnego oraz ustalenie nieistnienia stosunku najmu, pismami z dnia 20 maja 2011 r. powód wypowiedział umowy najmu. W rezultacie ostatni lokator opuścił lokal zajmowany w nieruchomości przy ul. (...) w S. we wrześniu 2013 r.

Z powyższych ustaleń jasno wynika jakie kroki podejmowała zarówno strona pozwana w celu wydania nieruchomości będącej własnością powoda, jak on na to reagował i jakie podejmował kroki oraz jaki był stan nieruchomości, pod względem zajmowania lokali w chwili podpisania protokołu przekazania nieruchomości z dnia 29 grudnia 2010 r.

Wszystko to doprowadziło do podanych wcześniej wniosków co do ustalenia chwili zwrotu nieruchomości w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. To oznacza także, że całkowicie nieuzasadniony jest zarzut dotyczący sprzeczności ustaleń Sądu Okręgowego co do ustaleń odnoszących się do przyjęcia, iż protokołem z dnia 29 grudnia 2010 r. powód przejął przedmiotową nieruchomość od strony pozwanej.

Nietrafny jest też zarzut apelującego co do błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na przyjęciu, iż powód na mocy umów przelewu wierzytelności z dnia 30 maja 2010 r. nabył wierzytelności zbywalne oraz wszelkie roszczenia odszkodowawcze i związane z nimi prawa akcesoryjne, wnikające z posiadanego przez nich prawa własności nieruchomości położonej w S. ul. (...) - jedynie od J. S. (1), M. K. (1) i Z. S..

Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy dwie umowy cesji obie z daty 30 maja 2010 r. podpisane zostały w sumie przez te trzy wyżej wymienione osoby. Fakt wymienienia w nagłówku jednej z nich jako cedentów pozostających ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości nie uczynił ich stronami tej umowy, zaś osoby ją podpisujące to jest J. S. (1) i M. K. (1) nie wskazały, że działają jako pełnomocnicy pozwanych. Takie twierdzenie też nie pojawiło się ani, co szczególnie ważne, ewentualne pełnomocnictwa nie zostały przedłożone do akt niniejszej sprawy.

Ponadto rozważania dotyczące cesji nie mają znaczenia z uwagi na przyjęte przedawnienie roszczeń, które miałyby być objęte cesją.

W sprawie nie doszło też do naruszenia art. 217§ 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c.

Prowadzenie dowodów z decyzji o przydziale lokali oraz umów najmu dotyczących lokali w budynku przy li. M. 3 w S., a to w celu ustalenia na ich podstawie, przez biegłego pożytków pobranych przez stronę pozwaną było zbędne dla wyjaśnienia sprawy z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia. Także przeprowadzanie dowodu z tych dokumentów na okoliczność, iż strona pozwana była posiadaczem samoistnym nie było celowe bowiem pozwana nie przeczyła, że część lokali zajmowana była na podstawie stosunku prawnego łączącego lokatorów z Gminą. Oceny tych stosunków dokonał Sąd Rejonowy w S., który we wskazanym wcześniej wyroku oddalił żądanie powoda eksmisji lokatorów zamieszkujących w nieruchomości stanowiącej jego własność.

Tym samym nierozpoznanie wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z decyzji o przydziale oraz z umów najmu nie miało najmniejszego wpływu na wynik sprawy.

Chybione są też zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Ustawodawca używa dwóch różnych określeń przy regulacji stosunków pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym. W art. 226 k.c., gdy mowa o zwrocie innych nakładów niż nakłady konieczne użyto określenia wydanie "rzeczy właścicielowi". Natomiast w art. 229 k.c., wyraźnie stwierdza się, że przedawnienie roszczeń następuje z upływem roku od dnia "zwrotu rzeczy". Te dwa określenia mają w języku potocznym zbliżone znaczenie. Zakładając jednak, że racjonalny ustawodawca nie używa różnych oznaczeń na to samo określenie, trzeba uznać, iż terminy te znaczą co innego. W związku z tym w doktrynie i orzecznictwie podkreśla się potrzebę szerokiego rozumienia terminu „zwrot rzeczy”.

Użyte w art. 229 § 1 k.c. pojęcie „zwrot rzeczy” nie ma definicji normatywnej, ale w drodze wykładni nadaje mu się szerokie znaczenie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że termin ten należy wiązać nie tylko ze świadomym przekazaniem rzeczy przez dotychczasowego posiadacza samoistnego jej właścicielowi, lecz z każdą sytuacją, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił. Zwrot rzeczy oznacza zatem odzyskanie faktycznego władztwa nad rzeczą przez właściciela, bez względu na okoliczności, w jakich do tego doszło i przy zastrzeżeniu, że o przywróceniu mu posiadania świadczy nie tylko rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (wyroki Sądu Najwyższego z 13 listopada 1997 r., I CKN 323/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 78, z 26 marca 1998 r., I CKN 590/97, OSNC 1998, nr 11, poz. 180). W związku z powyższym, za zwrot rzeczy należy uważać protokolarne przekazanie nieruchomości do dyspozycji właściciela, który bezpodstawnie odmówił jej odebrania (wyrok Sądu Najwyższego z 13 listopada 1997 r., I CKN 323/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 79), zawarcie umowy najmu pomiędzy dotychczasowym posiadaczem samoistnym a właścicielem (art. 349 k.c.) (uchwała Sądu Najwyższego z 22 lipca 2005 r., III CZP 47/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 100), wydanie właścicielowi innego gruntu przyznanego mu na własność w zamian za dotychczasowy (wyrok Sądu Najwyższego z 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, OSNC 1980, nr 6, poz. 127).

W wyrokach z 19 grudnia 2006 r., V CSK 324/06 i z 4 listopada 2011 r., I CSK 22/11 (OSNC-ZD 2013, nr 1, poz. 2), Sąd Najwyższy przyjął, że nawet w razie tzw. symbolicznego zwrotu rzeczy po stronie dotychczasowego posiadacza wymagana jest świadomość oddania właścicielowi władztwa nad rzeczą, a po stronie właściciela wola

objęcia nad nią władztwa, czego nie można domniemywać. W każdym wypadku „zwrotu rzeczy” chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Nie każdy zatem sposób zakończenia stanu posiadania bez podstawy prawnej jest równoznaczny ze zwrotem rzeczy. Pojęcie zwrotu rzeczy odnosi się do odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą, a nie tylko do jego utraty w jakikolwiek sposób przez dotychczasowego posiadacza.

Na tle tych poglądów wyraźnie podkreślić należy, że strona pozwana już w lipcu 2010 r. wyraziła gotowość wydania nieruchomości powodowi. Zwróciła się też do lokatorów ze stosowną informacją i wskazała by czynsze przekazywane były powodowi. Natomiast powód jeszcze przed podpisaniem protokołu z 29 grudnia 2010 r. z jego uwagami odnoszącymi się do odmowy przejęcia części nieruchomości obciążonej prawami osób trzecich pismem z 6 sierpnia 2010 r. wezwał osoby zajmujące lokale w przedmiotowej nieruchomości do ich usunięcia, a następnie 23 września 2010 r. wniósł pozwy o eksmisję.

Z powyższego jasno widać, że strona pozwana świadomie oddała właścicielowi władztwo nad rzeczą, a właściciel wyraził wolę objęcia nad nią władztwa, z jednej strony prowadząc osobiste działania w celu doprowadzenia do opróżnienia zajmowanych lokali przez najemców z drugiej zaś podpisując wskazany protokół nawet z zastrzeżeniem. Co do tego pamiętać trzeba, że powód zeznając podał, że wystąpił o eksmisję lokatorów ponieważ czuł się właścicielem nieruchomości. Takie zachowanie ocenione musi być jako przejęcie władztwa nad rzeczą.

Wszystko to prowadzi do wniosku, że w sprawie nie doszło do naruszenia art. 229 § 1 k.c.

Niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ustalony jest pogląd, że roszczenia, dla których podstawę tworzy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. są odrębnymi roszczeniami, opartymi o samodzielnie dla nich ustalone przesłanki, niezależne od przesłanek roszczeń odszkodowawczych i o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91). W oparciu o powołane wyżej przepisy właściciel rzeczy może dochodzić przeciwko posiadaczowi samoistnemu w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z niej za cały okres posiadania w tym charakterze, zwrotu pobranych i niezużytych pożytków, uiszczenia wartości niepobranych i użytych pożytków oraz odszkodowania za utratę i pogorszenie rzeczy. Roszczenia te powinny być dochodzone w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, której dotyczą (art. 229 k.c.). Istota uregulowania ustalonego w art. 229 k.c. polega na skróceniu terminu ich dochodzenia. Właściciel może zatem dochodzić roszczeń, które nie przedawniły się według ogólnych terminów z art. 118 k.c., jednak po zwrocie rzeczy, tylko do upływu roku od tej daty (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 24 października 1972 r., III CZP 70/72, nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03, z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, z 24 lutego 2006 r., III CSK 139/05, z 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13, z 18 września 2015, I CSK 752/14).

W związku z przyjęciem przedawnienia z art. 229 § 1 k.c. nie tylko nie było celowe odnoszenie się przez Sąd Okręgowy do dowodów mających jego zdaniem wykazywać zasadność roszczeń opartych na art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. ale też co za tym idzie nie może być mowy o naruszeniu art. 6 k.c.

Także zarzuty naruszenia art. 415 k.c. i 417 k.c. są niezasadne. O zastosowaniu odpowiedzialności z art. 415 k.c. w ogóle nie może być mowy z uwagi na charakter podmiotu jakim jest strona pozwana. Poza tym apelujący upatruje naruszenia tego przepisu w pogorszeniu stanu nieruchomości, a roszczenie takie, o czym była już mowa przewidziane jest w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i podlega przedawnieniu po upływie roku od zwrotu rzeczy.

Natomiast jeśli chodzi o żądania powoda oparte na odpowiedzialności z art. 417 k.c. to wiążą się one z kosztami wynikającymi z prowadzonych spraw o eksmisję. Przy takiej podstawie trudno się dopatrzeć spełnienia jakiegokolwiek z przesłanek odpowiedzialności deliktowej po stronie pozwanej. Rozważania Sądu Okręgowego w tym zakresie są trafne i aprobowane przez Sąd Apelacyjny.

Nie może też być mowy o naruszeniu art. 102 k.p.c. z uwagi na posiadany przez powoda majątek nieruchomy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych szczególnych okoliczności do zastosowania art. 102 k.c. zwłaszcza, że samo częściowe zwolnienie od kosztów sądowych nie jest istotne bowiem o zastosowaniu zasady słuszności przy orzekaniu o kosztach procesu decydujące są wszystkie okoliczności sprawy. Samo subiektywne przekonanie strony o słuszności swego roszczenia ulega znacznemu ograniczeniu na etapie postępowania apelacyjnego bowiem znając motywy wyroku Sądu I instancji, kontynuując proces strona winna liczyć się z kosztami jakie może ponieść strona przeciwna (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 131/12, niepubl.; z dnia 16 stycznia 2013 r., II CZ 154/12, niepubl.; z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CZ 51/11, niepubl.).

SSA Barbara Górczanowska SSA Anna Kowacz – Braun SSA Jerzy Bess