

Sygn. akt I C 250/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Ewa Gut

Protokolant: st. sek. sąd. Marta Niemiec

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. N.

przeciwko K. K. (1) i W. K.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych: W. K. i K. K. (1) na rzecz powoda W. N. kwotę 3.945 zł (trzy tysiące dziewięćset czterdzieści pięć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2006 r. do dnia zapłaty;

II. zastrzega pozwanym: W. K. i K. K. (1) prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego, mającego na celu egzekucję zszalonego od nich świadczenia pieniężnego określonego w pkt. I wyroku na ograniczenie ich odpowiedzialność do wysokości wartości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku nabytego po A. K. (1) zmarłej dnia 28 września 2011 r. w B. ostatnio zamieszkałej w P.;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od powoda W. N. na rzecz pozwanych: W. K. i K. K. (1) do ich niepodzielnej ręki kwotę 15.927,99 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem złotych 99/100) tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu;

V. nakazuje pobrać od powoda W. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 1.927,93 zł (jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia siedem złotych 93/100) – tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 250/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24 października 2013 r.

Powód – W. N. w pozwie skierowanym przeciwko A. K. (1) domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 360.000 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa oraz kosztów procesu według norm przepisanych. Z uwagi na fakt, iż pozwana w trakcie trwania przedmiotowego postępowania zmarła i w jej miejsce wstąpili jej spadkobiercy tj. W. K. i K. K. (1), to powód ostatecznie wnosił o zasądzenie kwoty dochodzonej pozwem od w/w pozwanych jako jej następców prawnych.

Na uzasadnienie tego żądania powód podniósł, iż umową sprzedaży z dnia 30 maja 2005 r. - Rep. (...)nabył własność nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), a zabudowanej budynkami

handlowo - usługowymi, obejmującymi 9 lokali użytkowych i jeden lokal mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 443 m. kw. i w następstwie tej umowy został wpisany do księgi wieczystej Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bochni jako właściciel tej nieruchomości. Powód zaznaczył, iż na mocy tego samego aktu notarialnego nabył wszelkie roszczenia przysługujące poprzednim właścicielom w stosunku do osób trzecich, wynikające z posiadania przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności z tytułu korzystania z tej nieruchomości przez osoby trzecie bez tytułu prawnego. Według twierdzeń pozwu przedmiotowa nieruchomość stanowiła przed II wojną światową własność obywateli polskich narodowości żydowskiej tj. L. i G. małżonków S., którzy zostali zamordowani wraz z większością swoich dzieci przez Niemców i z wojny ocalały jedynie dzieci, które przed wojną wyemigrowały do ówczesnej Palestyny. Po wojnie jeden z synów właścicieli hipotecznych przedmiotowej nieruchomości, ocalały z wojny – I. S. po przyjeździe do Polski udzielił pełnomocnictwa do zarządu (administrowania) tą nieruchomością ojcu pozwanej – F. K., który wówczas jako jeden z dwóch adwokatów w B., zajmował się regulowaniem własności nieruchomości tzw. „żydowskich” i zarządem takimi nieruchomościami. Po śmierci F. K. zarząd tą nieruchomością na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez I. S. sprawowała żona zmarłego – A. (prawidłowo Z.) K. tj. matka pozwanej. Z kolei pozwana - A. K. (1) po śmierci swojej matki zajmowała się zarządem tą nieruchomością ale już bez tytułu prawnego, gdyż poprzednie pełnomocnictwa wygasły wobec śmierci mocodawcy i pełnomocnika. Powód podniósł, iż w 1990 r. na wniosek pozwanej Sąd Rejonowy w Bochni ustanowił A. W. kuratorem dla nieznanych z miejsca pobytu właścicieli hipotecznych przedmiotowej nieruchomości tj. L. i G. S., a ten z kolei udzielił pozwanej pełnomocnictwa do sprawowania zarządu tą nieruchomością i takim tytułem prawnym posługiwała się pozwana sprawując ten zarząd aż do uchycenia postanowienia o ustanowieniu kuratora tj. do 2004 r. Powód zaznaczył, iż pozwana składając wniosek o ustanowienie kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu właścicieli przedmiotowej nieruchomości podała nieprawdę, gdyż doskonale wiedziała, że właściciele tej nieruchomości nie żyją, a zatem ustanowienie kuratora było nieuzasadnione i nie uprawniało do zarządu nieruchomością, bowiem postanowienie to nie określało zakresu uprawnień. Powód podał, iż do miesiąca czerwca 2005 r. pozwana władała i sprawowała zarząd przedmiotową nieruchomością bez tytułu prawnego i nie rozliczała się z zarządu, a w szczególności nie składała czynszów za lokale do depozytu sądowego, zaś czynsze, które ustalała z poszczególnymi osobami, korzystającymi z zajmowanych lokali były znacznie zaniżone i dodatkowo usiłowała oszukać właścicieli, tworząc rzekome koszty nakładów na nieruchomość. Powód podniósł, iż w związku z tym, że poprzedni właściciele tj. spadkobiercy właścicieli hipotecznych tej nieruchomości, którzy uregulowali w sposób prawny swe prawa do tej nieruchomości, przenieśli na niego wszelkie roszczenia przysługujące im w stosunku do osób trzecich, a wynikające z posiadania przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego, domaga się od pozwanej zwrotu pobranych przez nią pożytków, a w szczególności czynszów za lokale w tej nieruchomości za okres od czerwca 1996 r. do czerwca 2005 r. tj. za okres 9 lat i jednego miesiąca, jako że od lipca 2005 r. przejął w posiadanie tę nieruchomość i zaczął pobierać czynsze od najemców, zawierając z nimi nowe umowy najmu. Powód podniósł, iż żądana przez niego kwota jest to kwota czynszów za wyżej podany okres bez podatku VAT i po potrąceniu nakładów, w tym wynagrodzenia pozwanej, które to dochody winni otrzymać poprzednicy prawni powoda jako właściciele nieruchomości od pozwanej, a którzy przenieśli na powoda swoje roszczenia przysługujące im z tego tytułu i w związku z tym powód posiada legitymację czynną w tej sprawie. Powód zaznaczył, iż pobierane przez niego czynsze za wynajem lokali w tej nieruchomości, a stanowiące kontynuację czynszów pobieranych przez A. K. (1), które były zaniżone do realnych czynszów możliwych do uzyskania, wynoszą miesięcznie 7.544 zł., co po pomnożeniu przez 109 miesięcy tj. przez okres od czerwca 1996 r. do czerwca 2005 r. daje kwotę – 822.296 zł., a więc znacznie wyższą niż dochodzona pozwem.

Jako podstawę prawną swego żądania powód wskazał art. 752 i nst. k.c. o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia oraz art. 471 k.c. i 405 k.c., a w późniejszych pismach art. 415 k.c. i szczegółowe omówienie tych podstaw podał w pozwie i kolejno składanych pismach procesowych (k. 2-7, 140-146, 280-287, 425-432)

Pozwana – A. K. (1) w pisemnej odpowiedzi na pozew i kolejno składanych pismach procesowych wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana przyznała, iż zarząd przedmiotową nieruchomością prowadziła od 1990 r. formalnie na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej przez A. W., który postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni z dnia 17 grudnia 1990 r. w sprawie o sygn. I Ns 526/90 został ustanowiony kuratorem w celu ochrony praw nieznanych z miejsca pobytu właścicieli tej nieruchomości

wpisanych do księgi wieczystej tj. L. S. i G. S. i powyższe postanowienie o ustanowienie kuratora zostało uchylone dopiero postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni z dnia 19 września 2002 r., a zatem wskazała, iż miała tytuł prawny do władania tą nieruchomością jako pełnomocnik kuratora A. W. i w związku z tym powoływanie przez powoda jako podstawy prawnej ewentualnej odpowiedzialności pozwanej względem powoda z art. 752 i nst. k.c. o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia nie jest uzasadnione. Wskazała też, iż powód opiera swoje roszczenie na wszystkich możliwych podstawach prawnych powołując przepisy art. 752 i nst. k.c., art. 471 k.c. oraz art. 405 k.c., co świadczy o tym, iż sam nie wie na jakiej podstawie prawnej kieruje do pozwanej swe roszczenie i nie podał jednoznacznie okoliczności faktycznych swego żądania. Pozwana zaznaczyła też, iż przez cały okres posiadania tej nieruchomości i władania nią zarówno przez nią, jak i jej rodziców, była posiadaczem w dobrej wierze i osoby podające się za jej właścicieli tj. poprzednicy prawni powoda przez ponad pół wieku nie interesowali się tą nieruchomością, nie żądali od pozwanej wydania jej, ani rozliczenia się z zarządu i dopiero w latach 2001/2002 zaczęli prowadzić postępowania o uznanie za zmarłych L. S. i G. S. oraz postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po nich, a pozew przeciwko pozwanej i A. W. o wydanie nieruchomości został złożony dopiero w 2003 r.

W dalszej kolejności pozwana podniosła zarzut przedawnienia dochodzonych przez powoda roszczeń, wskazując iż skoro powód dochodzi zwrotu pożytków za okres od 1996 r. do 2005 r., to są to świadczenia okresowe, które co najmniej za lata 1996 – 2003 uległy przedawnieniu i nie mogą być dochodzone przed sądem.

Pozwana zarzuciła też brak legitymacji procesowej powoda do dochodzenia przedmiotowych roszczeń, podnosząc, iż nie nabył on skutecznie wierzytelności od właścicieli przedmiotowej nieruchomości i w tym zakresie powołała następujące argumenty :

- przedmiotem przelewu musi być oznaczona wierzytelność, a w akcie notarialnym z dnia 30 maja 2005 r. było zawarte stwierdzenie „wraz z wszelkimi roszczeniami (...) w stosunku do osób trzecich wynikających z posiadania sprzedawanej nieruchomości przez osoby trzecie, a w szczególności z tytułu korzystania z tej nieruchomości przez osoby trzecie bez tytułu prawnego”, a więc z tego zapisu nie wynika jednoznacznie wola stron odnośnie tego jakiego rodzaju wierzytelności są przedmiotem ewentualnego przelewu (k. 100 i k. 448), a nadto nie oznaczono ceny sprzedaży tych roszczeń (k. 449)

- w akcie notarialnym brak jest oświadczenia powoda zawierającego zgodę na nabycie wierzytelności, a jedynie znajduje się zapis o nabyciu przez powoda przedmiotowej nieruchomości (k. 100)

- cena zakupu świadczy, iż przedmiotem umowy nie było nabycie wierzytelności, skoro według twierdzenia powoda wartość wierzytelności w stosunku do pozwanej wynosi 822.296 zł., a cena za jaką nabył nieruchomość wynosiła równowartość 230.000 USD (k. 100)

- pełnomocnik właścicieli nieruchomości adw. M. T. nie była umocowana do sprzedaży wierzytelności, a dodatkowe oświadczenia sprzedających z dnia 20 czerwca 2005 r. nie wskazują o jakie pełnomocnictwo i z jakiej daty chodzi, gdyż w tych dodatkowych oświadczeniach jest stwierdzenie „oświadczamy, że pełnomocnictwo udzielone przez nas adw. M. T. do sprzedaży naszych udziałów w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej jako działka (...) o pow. o, 0867 ha obj. KW Nr (...) obejmuje również umocowanie do sprzedaży wszelkich roszczeń przysługujących nam w stosunku do osób trzecich wynikających z posiadania sprzedawanej nieruchomości przez osoby trzecie, a w szczególności z tytułu korzystania z tej nieruchomości przez osoby trzecie bez tytułu prawnego”. Oświadczeniami tymi nie można więc dokonywać wykładni pełnomocnictw wcześniej udzielonych skoro ich zakres był inny i oświadczenia te nie spełniają wymogu potwierdzenia czynności z art. 103 § 1 k.c., a przepisy art. 63 i 65 k.c. nie mogą mieć zastosowania do pełnomocnictw z uwagi na szczególne uregulowanie potwierdzenia zawarte w art. 103 § 1 k.c. A zatem wobec nie potwierdzenia przez mocodawców nabycia wierzytelności, gdyż przedłożone oświadczenia nie spełniają tego wymogu cała umowa sprzedaży z dnia 30 maja 2005 r. jest nieważna jako zawarta z przekroczeniem zakresu umocowania (k. 311,447)

Zdaniem pozwanej szkoda powoda nie może też przekraczać kwoty za którą nabył wierzytelność.

Z ostrożności procesowej pozwana zarzuciła, iż sposób wyliczenia przez powoda wysokości jego roszczeń w stosunku do pozwanej jest niezasadny, powołując na tę okoliczność argumenty zawarte w pisemnej odpowiedzi na pozew na str. 6-9 tej odpowiedzi tj. k. 101-104 . Pozwana zgłosiła też zarzut potrącenia następujących kwot :

- 6.189,27 zł. z tytułu poniesionych po 30 maja 2005 r. wydatków na wywóz śmieci w kwocie 766,81 zł., opłat za wodę w kwocie 331,46 zł. i ubezpieczenie budynków w kwocie 5.091 zł. – (k. 457)
- 144.000 zł. z tytułu należnego jej wynagrodzenia za zajmowanie się nieruchomością za okres 10 lat wstecz od maja 2005 r. po 1.000 zł. miesięcznie (k. 313)
- 350.000 zł. z tytułu nakładów na remont nieruchomości tj. (k. 313, 454-458) :
- wybudowanie jednego budynku tzw. środkowego (11A) od podstaw w latach 60 – tych przez matkę pozwanej
- nadbudowania budynku wewnątrz podwórka (11B) tj. pierwszego piętra tego budynku w latach 60 – tych przez matkę pozwanej
- dokonania wymiany pokrycia i wymiany dachów na budynkach 11 (frontowym) i 11A
- wykonania elewacji zewnętrznej
- założenia instalacji
- dokonania wymiany drzwi i okien wewnątrz
- osuszenia budynku we wnętrzu podwórka (piwnic i fundamentów)
- zakup przez pozwaną nakładów poniesionych przez GS na przedmiotową nieruchomość za kwotę 15 mln. starych złotych w dniu 7marca 1994 r.
- dokonania nakładów w budynku 11B tj. w dawnej rozlewni piwa po 1990 r. tj. osuszenie tego budynku, wykonanie remontu dachu, wyminienie instalacji elektrycznej i gazowej, uzupełnienie instalacji kanalizacyjnej, wykonanie nowej elewacji, poszerzenie schodów i pokrycie ich lastrykiem, pokrycie rampy lastrykiem, dokonanie wymiany okien i drzwi, wykonanie podwieszanych sufitów na parterze, skucie starych tynków i wykonanie nowych, wykonanie instalacji c.o. w całym budynku i wykonanie nowych metalowych schodów z parteru na piętro
- dokonanie nakładów w budynku 11A tj. w parterowym budynku wewnątrz podwórka po 1990 r. tj. wykupienie nakładów od GS za kwotę 15 mln starych złotych, wykonanie dachu jednospadowego, wyminienie instalacji elektrycznej, wykonanie elewacji, wyminienie trzech okien i drzwi oraz witryny, wykonanie tynków i pomalowanie pomieszczeń
- dokonanie nakładów w budynku frontowym 11 po 1990 r. tj. wyminienie wszystkiego, tak że pozostały tylko fundamenty, ściany i strop, wyminienie instalacji elektrycznej i gazowej, wykonanie dodatkowego pionu instalacji wodociągowej i doprowadzenie do każdego lokalu wody, wykonanie podwieszanych stropów we wszystkich lokalach, zamontowanie witryn, dokonanie wymiany dachu w 1995 r.tj. krokwi i pokrycie dachu blachą, wykonanie nowej elewacji, położenie we wszystkich sklepach nowych płytek , wyminienie okien, kuchenki i przestawienie pieca w mieszkaniu państwa Z., wybrukowanie podwórka. (k. 96-106, 265-267, 310-314, 446-458)

Powód odnosząc się do tych zgłoszonych przez pozwaną nakładów zarzucił, iż dotychczasowa elewacja została jedynie pomalowana, a nie wyminiiona, pozwana nie podała jakie instalacje w budynkach wyminiiała i w jego ocenie instalacje są stare i zużyte, nie dokonano osuszenia piwnic i fundamentów, wymiana pokrycia dachowego w budynku frontowym nastąpiła dopiero w 2003 r. gdy zgłosili się właściciele, a wymiana witryn i remonty w lokalach dokonane

były kosztem najemców i budynki - zdaniem powoda - są obecnie w takim stanie, że nadają się do rozbiórki. Nadto powód zarzucił, iż pozwana nie przedłożyła żadnych projektów i zezwoleń administracyjnych na budowę budynku środkowego 11A i na nadbudowę budynku 11B wewnątrz podwórka, które by to potwierdzały (k. 429-430). Powód zakwestionował też możliwość uwzględnienia wynagrodzenia pozwanej z tytułu sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomości z uwagi na fakt, iż tylko sąd mógł przyznać takie wynagrodzenie kuratorowi, a nadto pozwana nie była kuratorem, lecz pełnomocnikiem kuratora (k. 428), ale jednocześnie stwierdził, iż wyliczył wysokość dochodzonej pozwem kwoty przy uwzględnieniu, iż pozwanej należało się wynagrodzenie (k. 428,429). Powód zgłosił też zarzut przedawnienia roszczenia pozwanej – A. K. (1) o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość za okres wcześniejszy aniżeli 10 lat wstecz przed złożeniem pozwu tj. za okres sprzed 31 maja 1996 r. (k. 575v).

W toku trwania przedmiotowego postępowania zmarła pozwana – A. K. (1) i w jej miejsce jako pozwani wstąpili jej spadkobiercy : W. K. i K. K. (1) (k. 1579), którzy podtrzymali wszystkie zarzuty zgłoszone przez pozwaną, w tym w szczególności zarzut przedawnienia dochodzonych roszczeń, braku legitymacji czynnej powoda do występowania z przedmiotowym powództwem z uwagi na brak skutecznego nabycia przez niego wierzytelności, których dochodzi przedmiotowym pozwem i zarzut potrącenia wierzytelności przysługujących pozwanym względem powoda. Dodatkowo pozwani powołali się na sprzeczność żądania powoda z zasadami współżycia społecznego tj. art. 5 k.c., jako, że gdyby nie dbałość pozwanej i jej rodziców o przedmiotową nieruchomość, to budynki znajdujące się na niej popadłyby w ruinę. (k.1635-1639).

W piśmie procesowym z dnia 04 grudnia 2012 r. i na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2013 r. pozwani zgłosili też nowy zarzut, a mianowicie zarzucili, iż pisemne oświadczenia właścicieli nieruchomości, od których powód nabył przedmiotową nieruchomość pochodzące z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., które miały stanowić potwierdzenie zawarcia umowy cesji wierzytelności, do zawarcia której pełnomocnik właścicieli – M. T. w dniu zawierania umowy sprzedaży tj. 30 maja 2005 r. nie miała umocowania w pełnomocnictwach głównych, są sfałszowane i zakwestionowali prawdziwość tych dokumentów. Pozwani podnieśli, iż dokumenty te noszą znamiona przerabiania daty i numeru repertorium, w związku z czym – ich zdaniem – są sfałszowane i budzą uzasadnione wątpliwości co do ich prawdziwości (k.1733-1734 i 1905v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 30 maja 2005 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem W. W. (1) został sporządzony akt notarialny, obejmujący umowę sprzedaży nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) położonej w B. przy ul. (...). Umowa ta została zawarta pomiędzy sprzedającymi : I. S. vel S. S., S. vel R. S., S. O., A. H., Y. H., I. I. H., O. P.-S., Y. S., J. S. i H. A. a powodem W. N. jako kupującym. Sprzedający tę nieruchomość współwłaściciele działali przez pełnomocnika – M. T. na podstawie pełnomocnictw, których zgodność z prawem miejsca ich wystawienia i autentyczność podpisu notariusza i pieczęci urzędowej notariusza, przed którym pełnomocnictwa te zostały sporządzone, została potwierdzona przez Wydział Konsularny Ambasady RP w T. – A. i w K.. Osoby, które dokonywały sprzedaży tej nieruchomości powodowi W. N. były następcami prawnymi poprzednich współwłaścicieli tej nieruchomości tj. L. S. i G. S. na podstawie prawomocnych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku wydanych przez Sąd Rejonowy w Bochni dnia 17 kwietnia 2003 r. – sygn. akt I Ns 133/03 i z dnia 18 października 2004 r. – sygn. akt I Ns 196/04 i ich pełnomocnik – M. T. oświadczyła, że jej mocodawcy są tożsami z osobami wpisanymi jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości w dziale II tej księgi wieczystej.

W umowie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w jej pkt. IV znalazł się zapis, iż M. T. działając w imieniu w/ w współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości jako ich pełnomocnik sprzedaje powodowi – W. N. zabudowaną nieruchomość położoną w B. przy ul. (...), składającą się z jednej działki nr (...) obszaru 867 m kw. za cenę w kwocie łącznej 230.000 USD wraz z wszelkimi roszczeniami przysługującymi jej mocodawcom w stosunku do osób trzecich, wynikającymi z posiadania sprzedawanej nieruchomości przez osoby trzecie, a w szczególności z tytułu korzystania z tej nieruchomości przez osoby trzecie bez tytułu prawnego, a powód – W. N. nieruchomość tę w stanie opisanym w akcie notarialnym z obciążeniami wynikającymi ze wskazanych w pkt. I aktu notarialnego postępowań sądowych za podaną cenę kupuje za pieniądze pochodzące z jego majątku osobistego i do majątku osobistego. W pkt. V i VI tej

umowy strony zawarły oświadczenie, iż część ceny w kwocie 215.000 USD została już przez stronę kupującą zapłacona przed podpisaniem aktu i pełnomocnik M. T. odbiór tej kwoty kwituje, a strony ustalają, iż reszta ceny w kwocie 15.000 USD zostanie sprzedającym zapłacona do rąk pełnomocnika tj. M. T. z chwilą przekazania powodowi – W. N. oświadczenia podpisanego przez wszystkich sprzedających o treści stanowiącej załącznik do aktu notarialnego z podpisami poświadczonymi przez notariusza. Treść tych oświadczeń miała być następująca : „My niżej podpisani oświadczamy, że nasze pełnomocnictwa do sprzedaży naszej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0867 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bochni, obejmują również umocowania do sprzedaży wszelkich roszczeń nam przysługujących w stosunku do osób trzecich, wynikających z posiadania sprzedawanej nieruchomości przez osoby trzecie a w szczególności z tytułu korzystania z tej nieruchomości przez osoby trzecie, bez tytułu prawnego.” Przedłożenie tych dodatkowych oświadczeń było wymagane, gdyż w pełnomocnictwach, które udzielili współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości do jej sprzedaży, a przedłożonych w dacie zawierania umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2005 r., współwłaściciele tej nieruchomości nie udzielili M. T. umocowania do sprzedaży wyżej określonych roszczeń przysługujących im w stosunku do osób trzecich z tytułu posiadania przedmiotowej nieruchomości, a jedynie umocowali ją do sprzedaży tej nieruchomości.

Powód w toku niniejszego postępowania przedłożył oświadczenia o w/w treści datowane na dzień 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r. i zawierające podpisy osób, które sprzedawały mu przedmiotową nieruchomość. Pozwani : W. K. i K. K. (1), będący następcami prawnymi pozwanej – A. K. (1) zaprzeczyli prawdziwości tych oświadczeń, podnosząc iż są one sfałszowane, gdyż potwierdzenie podpisów pod tymi oświadczeniami przez notariusza w Izraelu noszą ślady przerabiania daty i nr repertorium.

Dowód:

- odpis wypisu aktu notarialnego z dnia 30.05.2005 r. – Rep. (...)– k. 8-10v, 407-410, 1768-1770v
- kserokopia załącznika nr 1 do w/w aktu notarialnego – k. 11
- odpisy pełnomocnictw do zawarcia umowy z dnia 30.05.2005 r. – k. 297-307, 411-420, 1771-1781
- odpis protokołu przesłuchania M. T. w Komendzie Miejskiej Policji w K. z dnia 21.02.2007 r. – k. 440-441
- odpis KW Nr (...) – k. 12

Przedmiotowa nieruchomość w okresie II wojny światowej została powierzona przez jej ówczesnych współwłaścicieli : L. i G. małżonków S., przed trafieniem przez nich do getta, ojcu pozwanej A. K. (1) – dr F. K., który jako adwokat w B. zajmował się zarządem tego rodzaju nieruchomości. Ojciec pozwanej zarządzał tą nieruchomością od 1941 r. do 1959 r., kiedy to zmarł. Po wojnie w 1948 r. do B. przyjechał syn współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości - I. S. i przebywał przez kilka dni w mieszkaniu rodziców pozwanej. Próbował on za pośrednictwem ojca pozwanej, jako swego pełnomocnika, uregulować stan prawny przedmiotowej nieruchomości, wnosząc sprawę o uznanie za zmarłych jego rodziców, a współwłaścicieli tej nieruchomości : L. i G. S., lecz sprawa na skutek nie uzupełnienia braków formalnych została zawieszona. Po śmierci ojca pozwanej, przedmiotową nieruchomością zarządzała jego żona, a matka pozwanej – Z. K.. W tym czasie tj. w 1962 r. I. S. ponownie przyjechał do B. i zatrzymał się w mieszkaniu pozwanej, a po kilku dniach wyjechał do Izraela i po pewnym czasie przysłał dokumenty, które jednak nie były wystarczające do uregulowania własności tej nieruchomości i nie były wystarczającym pełnomocnictwem dla matki pozwanej do sprawowania zarządu tą nieruchomością, gdyż I. S. nie przeprowadził postępowania spadkowego po rodzicach. W związku z tym matka pozwanej – Z. K. wysłała do niego list o nadesłanie właściwego pełnomocnictwa z poświadczeniem autentyczności podpisu, gdyż miała trudności w sprawowaniu zarządu i ściąganiu czynszu od Gminnej Spółdzielni (...) za korzystanie z budynku rozlewni piwa. Po śmierci Z. K., co miało miejsce w 1976 r., zarządem tą nieruchomością zajęła się pozwana – A. K. (1), która w dniu 10 grudnia 1990 r. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w Bochni o ustalenie kuratora do zarządu majątkiem dla nieznanych z miejsca zamieszkania i pobytu współwłaścicieli tej nieruchomości tj. L. S. i G. S.. Na uzasadnienie tego wniosku podała, iż zamierza wystąpić

przeciwko współwłaścicielom tej nieruchomości o ustalenie wysokości poczynionych nakładów na nieruchomość. Postanowieniem z dnia 17 grudnia 1990 r. Sąd Rejonowy w Bochni ustanowił dla ochrony praw nieobecnych współwłaścicieli tej nieruchomości, a to L. S. i G. S. kuratora w osobie A. W.. Z kolei on udzielił w dniu 16 stycznia 1991 r. szerokiego pełnomocnictwa pozwanej – A. K. (1) do zarządu przedmiotową nieruchomością w najszerszym tego słowa znaczeniu, do zawierania i rozwiązywania umów najmu i dzierżawy i pobierania z tego tytułu czynszu i wszelkich innych należności, przeprowadzania kontroli warunków najmu, do dochodzenia praw oraz wierzytelności, wytaczania powództw, udzielania pełnomocnictw procesowych adwokatom do zastępstwa wobec wszelkich władz, urzędów, sądów, banków i instytucji, osób prywatnych, do odbioru wszelkich pism, zawiadomień, postanowień i decyzji, do odwoływania się do wyższych instancji, do składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków i oświadczeń w imieniu kuratora i mocodawcy. Kurator – A. W., który w latach 1988 – 1993 przebywał i pracował na gospodarstwie u pozwanej – A. K. (1), a który był szwagrem syna pozwanej – M. K., nie zajmował się przedmiotową nieruchomością i wszystkimi sprawami związanymi z zarządem tą nieruchomością zajmowała się pozwana – A. K. (1).

Dowód:

- akta sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 644/04, a zwłaszcza uzasadnienie postanowienia z dnia 18.05.2005 r. – k. 199-236 tych akt
- akta sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 526/90, a zwłaszcza wniosek o ustanowienie kuratora, postanowienie z dnia 17.12.1990 r. – k.1, 5 tych akt
- akta sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 192/01 (Op 11/01), a zwłaszcza kserokopia pełnomocnictwa z dnia 16.01.1991 r. – k. 3 tych akt
- zeznania świadka A. W. – k. 493v-495
- zeznania świadka M. K. – k. 495-497

Do 2001 r. nie był prowadzony przez Sąd Rejonowy w Bochni jakiegokolwiek nadzór nad prawidłowością wykonywania obowiązków kuratora ustanowionego dla współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości i nie były składane jakiegokolwiek sprawozdania przez kuratora lub jego pełnomocnika w osobie A. K. (1) ze sprawowanego zarządu nieruchomością. Dopiero na wniosek Prokuratora Okręgowego w Tarnowie z dnia 09 kwietnia 2001 r. wszczęto postępowanie mające na celu nadzór nad sprawowaniem funkcji kuratora współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości i postanowieniem z dnia 30 grudnia 2002 r. dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego ds. księgowości celem sprawdzenia sprawozdań i rachunków z zarządu przedłożonych przez kuratora A. W.. W toku tego postępowania A. K. (1) i A. W. przedłożyli sprawozdanie z zarządu, obejmujące 12 teczek oraz dodatkowo A. K. (1) przedłożyła rozliczenie i rachunki z zarządu nieruchomością położoną w B. przy ul. (...) za lata 2001 i 2002. Biegły w wydanej przez niego w maju 2003 r. opinii stwierdził jednak, iż w oparciu o przedłożone sprawozdania i dołączoną dokumentację nie jest w stanie sprawdzić poprawności sprawozdań i ustalić wysokości osiągniętego dochodu wynikającego ze sprawowania kurateli i wskazał jaką dokumentację winien przedłożyć kurator celem sprawdzenia pod względem finansowym i rzeczowym sprawozdania z zarządu przedmiotową nieruchomością. W sprawie tej Sąd Rejonowy w Bochni pismem z dnia 26 września 2003 r. zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Bochni o możliwości popełnienia przestępstwa z art. 294 § 1 k.k., jako że kurator nie zastosował się do polecenia sądu w zakresie sporządzenia sprawozdania z zarządu majątkiem nieobecnych właścicieli nieruchomości i nie przedstawił rachunków dotyczących tego zarządu, które według wskazań biegłego sądowego były niezbędne do sprawdzenia prawidłowości sprawowania tego zarządu. Pismem z dnia 27 października 2003 r. powiadomiono Sąd Rejonowy w Bochni, iż wszczęto śledztwo w sprawie przywłaszczenia w okresie od 17 grudnia 1990 r. do 19 września 2002 r. mienia znacznej wartości na szkodę nieznanym z miejsca pobytu i nieobecnym L. S. i G. S., przy czym postanowieniem z dnia 30 czerwca 2004 r. umorzono to śledztwo, ale Sąd Rejonowy Wydział II Karny postanowieniem z dnia 26 listopada 2004 r. uchylił postanowienie o umorzeniu śledztwa i zalecił przeprowadzić dalsze czynności w tej sprawie. Wobec powyższego postanowieniem z dnia 18 stycznia 2005 r. postępowanie w sprawie dotyczącej sprawowania nadzoru nad kuratorem

A. W. zawieszono, gdyż toczyło się nadal postępowanie przygotowawcze w sprawie przywłaszczenia mienia znacznej wartości na szkodę następców prawnych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości

Dowód:

- akta sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 192/01 (Op 11/01), a zwłaszcza pismo Prokuratora Okręgowego w Tarnowie z dnia 5.04.2001 r., protokoły rozpraw z dnia 9.05.2001 r. i 21.06.2001 r., postanowienie z dnia 30.12.2002 r., pismo A. K. (1) z dnia 5.01.2003 r., opinia biegłego A. T. z daty maj 2003 r., pismo do Prokuratury Rejonowej w Bochni z dnia 26.09.2003 r., pismo Komisariatu Policji w N. z dnia 27.10.2003 r., pismo Prokuratury Rejonowej w Bochni z dnia 2.07.2004 r., postanowienie z dnia 18.01.2005 r. – k. 1-2, 6-6v, 8-8v, 16, 22, 28-31, 52, 53 i dalsze karty nieponumerowane tych akt
- akta sprawy Sądu Okręgowego Wydział II Karny w Tarnowie – sygn. II K 56/08, a zwłaszcza postanowienie z dn. 27.10.2003 r. o wszczęciu śledztwa, postanowienie z dn. 30.06.2004 r. o umorzeniu śledztwa, odpis postanowienia SR w Bochni Wydział II Karny z dn. 26.11.2004 r. – k. 51, 199-201, 212-215v tych akt

W dniu 08 października 2001 r. wszczęto z urzędu postępowanie w przedmiocie uchylenia postanowienia o ustanowieniu kuratora dla współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, które zakończyło się postanowieniem z dnia 19 września 2002 r. Postanowieniem tym uchylono kuratelę ustanowioną postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni w sprawie o sygn. I Ns 526/90 celem ochrony praw nieobecnych L. S. i G. S. w osobie A. W.. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 20 lutego 2003 r., kiedy to oddalono apelację A. W. od tego postanowienia. W postępowaniu tym brali udział następcy prawni współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, a to :I.S., I. S., S. S., S. O., A. H., Y. H., I. I. H., O. P.-S., Y. S., J. S. i H. A., którzy reprezentowani byli przez pełnomocnika w osobie adwokata. Przyczyną uchylenia tego postanowienia był fakt, iż prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni z dnia 28 lutego 2001 r. – sygn. I Ns 495/00 uznano za zmarłych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, a to : L. S. i G. S., a wniosek pozwanej – A. K. (1) o uchylenie tego postanowienia został oddalony prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie o sygn. I Ns 527/01. A zatem skoro współwłaściciele nieruchomości zmarli, to brak było podstaw do funkcjonowania kuratora dla nich.

Dowód:

- akta sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 107/01 a zwłaszcza – postanowienie z dnia 19.09.2002 r. i uzasadnienie do tego postanowienia, postanowienie Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 20.02.2003 r. wraz z uzasadnieniem - k. 113, 116-120, 139, 140-143v tych akt
- akta sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 495/00 a zwłaszcza – postanowienie z dnia 28.02.2001 r. - k. 59 tych akt
- akta sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 527/01 a zwłaszcza – postanowienie z dnia 12.12.2002 r. i uzasadnienie do tego postanowienia, postanowienie Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 22.05.2003 r. wraz z uzasadnieniem - k. 157,160-165, 193, 195-201 tych akt

W dniu 13 października 2003 r. jeden z synów współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, a to I. S. vel S. S. wystąpił do Sądu Rejonowego w Bochni z pozwem o nakazanie A. K. (1) i A. W. wydania tej nieruchomości i przekazanie jej administracji powodowi, powołując się na fakt, iż jest jednym ze spadkobierców współwłaścicieli hipotecznych tej nieruchomości, a pozwani władają nią i administrują bez żadnego tytułu prawnego, pobierając bezprawnie wszelkie pożytki z tytułu wynajmu lokali znajdujących się w budynkach na tej nieruchomości, a wynoszące w jego ocenie minimum 6.000 zł. miesięcznie. Powód w tamtej sprawie zaznaczył też, iż zwracał się do pozwanych listami adwokackimi z dnia 10 marca 2003 r. z żądaniem wydania nieruchomości i przekazania jej administracji, lecz pozwani nie zastosowali się do tych żądań. Pozew ten został zwrócony zarządzeniem z dnia 31 października 2003 r. z uwagi na nie uzupełnienie jego braków formalnych, lecz na wniosek powoda został mu nadany dalszy bieg po uzupełnieniu tych braków i został wpisany pod nową sygnaturę z datą uzupełnienia braków, a następnie postanowieniem z dnia

17 listopada 2003 r. przekazany do rozpoznania Sadowi Okręgowemu w Tarnowie jako rzeczowo właściwemu. A. K. (1) otrzymała odpis tego pozwu w dniu 13 stycznia 2004 r. i wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc szereg zarzutów, w tym wskazując, że dokonała znacznych nakładów na tę nieruchomość, których będzie domagać się zwrotu od powoda, a których wyliczenie miała przedstawić w osobnym piśmie, którego jednak nie przedłożyła do końca trwania tego postępowania sądowego i nie sprecyzowała żądania w przedmiocie zwrotu nakładów. A. K. (1), będąc słuchana w charakterze strony na rozprawie w dniu 31 marca 2004 r. oświadczyła, iż mimo że poniosła duże nakłady na tę nieruchomość, to jednak nie chce otrzymać zwrotu tych nakładów od osoby, która jej zdaniem nie istnieje. Wskazała też, iż w tym czasie przychody jakie uzyskiwała z tej nieruchomości wraz z podatkiem VAT wynosiły 5.600 zł. miesięcznie, ale po potrąceniu wszystkich wydatków pozostawała jej kwota ok. 1.000 zł. Postanowieniem z dnia 01 września 2004 r. postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono z uwagi na fakt, iż A. K. (1) złożyła w dniu 23 sierpnia 2004 r. wniosek do Sądu Rejonowego w Bochni o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości. Wniosek o zasiedzenie został jednak oddalony prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni z dnia 18 maja 2005 r., a skarga kasacyjna A. K. (1) od postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie oddalającej apelację od tego orzeczenia, nie została przyjęta do rozpoznania przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2006 r. Sąd Rejonowy w Bochni oddalając wniosek A. K. (1) o zasiedzenie uznał, iż wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni nie byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości i posiadanie wnioskodawczyni nabrało cech posiadania samoistnego dopiero w 2004 r., gdy sprzeciwiła się wydaniu tej nieruchomości na żądanie następcy prawnego współwłaściciela hipotecznych nieruchomości. W postępowaniu tym jako uczestnicy brali udział następcy prawni L. i G. małżonków S. tj. wszystkie osoby, które w dniu 30 maja 2005 r. zawarły, działając przez pełnomocnika – M. T. z powodem – W. N. umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Po zakończeniu sprawy o zasiedzenie w/w nieruchomości, postanowieniem z dnia 31 grudnia 2007 r. umorzono postępowanie w sprawie z powództwa I. S. vel S. S.o wydanie nieruchomości, z uwagi na cofnięcie przez powoda pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia, gdyż nieruchomość została już w tym czasie objęta we władanie przez nowego właściciela, a to powoda – W. N..

Dowód:

- akta sprawy Sądu Okręgowego w Tarnowie – sygn. I C 918/03 a zwłaszcza – pozew z dnia 13.10.2003 r., kserokopie listów adwokackich z dnia 10.03.2003 r. wraz z dowodami nadania, zarządzenie z dnia 31.10.2003 r., wniosek powoda z dnia 6.11.2003 r., postanowienie z dnia 17.11.2003 r., pisma przygotowawcze A. K. (1) z dn. 9.02.2004 r. i 27.03.2004 r., protokół rozprawy z dnia 31.03.2004 r., postanowienia z dnia 1.09.2004 r. i 31.12.2007 r. - k. 2-4, 19-20, 24-26, 30, 31, 48-50, 72-73, 75-76, 115, 168-174 tych akt
- akta sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 644/04, a zwłaszcza – postanowienie z dnia 18.05.2005 r. wraz z uzasadnieniem, postanowienie z dnia 17.08.2005 r., postanowienie Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 8.12.2005 r. z uzasadnieniem, odpis postanowienia SN z dnia 24.08.2006 r. - k. 187, 199-236, 260, 304, 311-330, 371 tych akt

Nieruchomość, którą powód nabył na podstawie aktu notarialnego z dnia 30 maja 2005 r. położona jest w B. przy ul. (...) i składa się obecnie z trzech budynków.

Budynek frontowy nr 11 bezpośrednio przy ul. (...) obejmuje pięć lokali użytkowych i jeden lokal mieszkalny. Jest to to budynek parterowy, w małej części podpiwniczony, ze strychem użytkowym, murowany, posiadający pokrycie dachu z blachodachówki powlekanej, a tynki zewnętrzne są cementowo – wapienne wielokrotnie malowane od strony frontowej i ul. (...) z cokołem z płytek klinkierowych. W lokalach użytkowych znajduje się zewnętrzna ślusarka aluminiowa, a w lokalu mieszkalnym znajdują się okna drewniane po wymianie za wyjątkiem od strony ulicy. Lokale użytkowe nie posiadają trwałego ogrzewania i ogrzewane są przenośnymi urządzeniami elektrycznymi. W lokalu, w którym była kwiaciarnia znajduje się mały węzeł sanitarny, a w lokalu od ul. (...), w którym był sklep odzieżowy znajduje się kompletny węzeł sanitarny. W lokalu mieszkalnym zainstalowane są piece węglowe, instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna i gazowa. Budynek ten znajduje się w średnim stanie technicznym, przy czym

konstrukcja dachu budynku jest w złym stanie, a zużycie funkcjonalne budynku jest duże, lokale użytkowe mają małe powierzchnie bez sanitariatów.

Budynek 11 „A” jest to budynek przybudowany do zachodniej ściany szczytowej budynku sąsiedniego. Obejmuje on trzy lokale użytkowe. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony z nieużytkowym strychem. Mury nadziemne są wykonane z cegły, dach ma konstrukcję drewnianą wielopółciovą, a pokrycie i obróbki z blachy ocynkowanej są malowane. Tynki zewnętrzne są również malowane, zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa jest z aluminium i PCW, a jedne drzwi płycinowe są z drewna. W budynku tym znajduje się instalacja elektryczna i wodno – kanalizacyjna, brak jest natomiast stałego ogrzewania i lokale ogrzewane są przenośnymi urządzeniami elektrycznymi. Obiekt ten jest dobrze utrzymany, a zużycie funkcjonalne, z wyjątkiem lokalu optyka, jest duże.

Budynek 11 „B” znajduje się w podwórzu, jest to obiekt piętrowy, podpiwniczony z nieużytkowym strychem. Mury tego budynku są wykonane z cegły, dach jest jednospadowy o konstrukcji drewnianej, a pokrycie dachu i obróbki z blachy ocynkowanej są malowane. Tynki zewnętrzne są nakrapiane, malowane, a zewnętrzna stolarka okienna i część drzwiowa jest drewniana, zaś drzwi są wykonane głównie z profili PCW, a jedne z blachy. Na parterze budynku znajdują się posadzki z płytek terakotowych, a na piętrze posadzki są betonowe z wykładziną z tworzywa. W toaletach posadzki są z masy lastrykowej. W części pomieszczeń parteru znajdują się podwieszane sufity. W budynku tym znajduje się instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna i centralnego ogrzewania. Budynek jest w średnim stanie technicznym, a jego zużycie funkcjonalne jest duże.

Dowód:

- opinia zasadnicza biegłego sądowego ds. budownictwa i wyceny nieruchomości – inż. R. C. z dnia 12.03.2011 r. – k. 1108-1199

Pozwana – A. K. (1) od śmierci swojej matki tj. od 1976 r. do końca czerwca 2005 r. władała przedmiotową nieruchomością, a w szczególności wynajmowała pomieszczenia znajdujące się w tej nieruchomości, zawierała umowy najmu z poszczególnymi najemcami i pobierała czynsze za wynajem lokali. A. K. (1) z tytułu pobieranych czynszów rozliczała się w Urzędzie Skarbowym składając coroczne zeznania podatkowe i traktując pobierane czynsze jako swój dochód, natomiast czynszów tych nie przekazywała na osobne konto lub do depozytu sądowego celem rozliczenia się z nich z właścicielami nieruchomości, bądź ich następcami prawnymi.

W lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku frontowym nr 11 od ok. 1960 r. mieszkali J. Z. i M. Z. i początkowo płacili za ten lokal czynsz Z. K. tj. matce pozwanej A. K. (1), ale na przełomie lat 70/80 ubiegłego wieku umówili się z A. K. (1), iż będą pełnić funkcję gospodarza domu i będą w ramach tej funkcji opiekować się tym budynkiem bez konieczności opłacania czynszu za wynajmowany lokal i bez otrzymywania wynagrodzenia za pełnienie funkcji dozorczy i czynsz zaczęli ponownie płacić od stycznia 2007 r. do rąk nowego właściciela tj. powoda W. N..

Pozostałe lokale w budynku frontowym były wynajmowane przez A. K. (1) na działalność użytkową, głównie handlową. Lokale w budynku frontowym nr 11 wynajmowali między innymi : J. B. od 1 października 1999 r., A. G. (1) w latach 1991- 2007, przy czym początkowo wynajmował dwa lokale na sklepy tj. cukierniczy, a później jego żona miała tam sklep z odzieżą oraz drugi lokal na sklep obuwniczy, a później była tam lodziarnia, ale później zrezygnował z tego drugiego lokalu i przejął go następnie D. S.. D. S. i B. S. wynajmowali w tym budynku trzy lokale tj. lokal przejęty w 1992 r. po A. G. (1), lokal przejęty ok. 1994/1996 po panu S. i lokal przejęty po firmie (...). W budynku frontowym lokal wynajmowała też B. P. na sklep chemiczny, a potem spożywczy oraz E. B..

Lokale w budynku środkowym w podwórzu były wynajmowane między innymi przez P. B. na zakład optyczny (od 01 maja 2002 wynajmował go od A. K. (1), a wcześniej podnajmował od A. K. (3)), J. M. (1) od maja 1994 r. na prowadzenie kancelarii adwokackiej. Lokale w tym budynku były też wynajmowane na zakład krawiecki i wypożyczalnię strojów.

Budynek wewnątrz podwórza, który wcześniej stanowił rozlewnię piwa i był we władaniu (...) wynajmował w latach 90 – tych ubiegłego stulecia A. K. (3) przez okres 4 lat i prowadził tam sklep z materiałami instalacyjnymi i sanitarnymi

i ponownie wynajął go w 2001 r. na okres ok. 2 lat. Następnie budynek ten wynajmował od maja 2002 r. M. R. w ramach spółki i prowadził tam sklep z dywanami

Dowód:

- kserokopie umów najmu zawieranych przez A. K. (1) z najemcami – k. 147-176
- częściowo zeznania świadka Z. B. – k. 575v-578
- częściowo zeznania świadka T. W. – k. 578-578v
- częściowo zeznania świadka J. B. – k. 656-657v
- częściowo zeznania świadka A. G. (1) – k. 658-660v
- częściowo zeznania świadka M. Z. – k. 680-684
- częściowo zeznania świadka J. Z. – k. 684-687
- częściowo zeznania świadka P. B. – k. 704-706
- częściowo zeznania świadka M. R. – k. 706v - 708
- częściowo zeznania świadka B. P. – k. 708-709
- częściowo zeznania świadka E. B. – k. 725-726v
- częściowo zeznania świadka D. S. – k. 726v-728v
- częściowo zeznania świadka B. S. – k. 728v-730v
- częściowo zeznania świadka R. F. – k. 730v-731
- częściowo zeznania świadka A. K. (3) – k. 812v-814

Pozwana – A. K. (1) za okres od 01 czerwca 1996 r. do 30 czerwca 2005 r. za wynajem lokali we wszystkich trzech budynkach stanowiących część składową nieruchomości tj. dz. nr (...) położonej w B. przy ul. (...) pobrała czynsze nominalne w łącznej kwocie 507.790 zł. i za poszczególne lata kształtowały się one w kwotach :

1996 r. – 22.560 zł., 1997 r. – 53.060 zł., 1998 r. – 57.060 zł., 1999 r. – 65.160 zł., 2000 r. – 49.100 zł., 2001 r. – 37.200 zł., 2002 r. – 79.800 zł., 2003 r. – 56.800 zł., 2004 r. – 57.950 zł., 2005 r. – 29.100 zł.

W roku 2005 czynsze co miesiąc pobierane przez pozwaną – A. K. (1) kształtowały się w kwocie – 4.850 zł.

Pozwana – A. K. (1) ponosiła stałe koszty związane z utrzymaniem tej nieruchomości, na które składały się opłaty tytułem podatku od nieruchomości i ubezpieczenia budynków, opłaty za wywóz śmieci, opłaty za wodę i ścieki oraz opłaty za energię elektryczną i wydatki te wyniosły za okres od 1 czerwca 1996 r. do 30 czerwca 2005 r. łączną kwotę 106.113,68 zł., a za poszczególne lata wynosiły nominalnie następujące kwoty :

1996 r. – 4.234,50 zł., 1997 r. – 9.018, 40 zł., 1998 r. – 11.419,54 zł., 1999 r. – 11.242,48 zł., 2000 r. – 15.481,08 zł., 2001 r. – 12.276,86 zł., 2002 r. – 11.601,92 zł., 2003 r. – 13.811,48 zł., 2004 r. – 11.592,42 zł., 2005 r. – 5.435 zł.

Dowód:

- opinia zasadnicza i uzupełniająca pisemne i ustne biegłego sądowego ds. budownictwa i wyceny nieruchomości – inż. R. C. z dnia 12.03.2011 r., 1.06.2011 r., 5.07.2011 r., 10.11.2012 r. i 11.04.2013 r. – k. 1108-1199, 1462-1475, 1491v-1493, 1694-1719, 1729, 1903v-1905v i nagranie tej rozprawy

Pozwana – A. K. (1) ponosiła też koszty związane z remontem budynków znajdujących się na tej nieruchomości oraz ich konserwacją i naprawami. W okresie objętym niniejszym pozwem tj. od czerwca 1996 r. do 30 czerwca 2005 r. A. K. (1) w szczególności poczyniła ze środków pochodzących z pobieranych czynszów za wynajem lokali następujące nakłady na te budynki :

- w 1996 r. przebudowano dach na budynku 11”A” znajdującym się w środku podwórza tj. rozebrano dach spadowy pokryty papą i wykonano dach wielospadowy, zamontowano też drzwi drewniane do lokali w tym budynku i pomalowano elewację
- w 1998 r. w budynku frontowym nr 11 prowizorycznie remontowano konstrukcję dachu pod pokrycie z blachodachówki oraz wymieniono całe pokrycie dachowe z obróbkami. Zakres, a w szczególności jakość prac ciesielskich była zła i nie gwarantują one długiego ich wykorzystania dla wykonanego pokrycia dachowego z blachodachówki. W tym też czasie dokonano remontu elewacji tego budynku i obłożono budynek płytkami ceramicznymi, a nadto dokonano remontu rampy przy budynku nr 11 „B”
- w 2000 r. A. K. (1) sfinansowała zakup dużej witryny do lokalu nr 5 w budynku frontowym, w którym to lokalu najemcy przeprowadzili prace remontowo - adaptacyjne
- w latach 2002-2004 we wszystkich budynkach wymieniono ślusarkę drzewianą na aluminiową oraz zamontowano nowe witryny aluminiowe
- w 2004 r. w budynku 11”A” wykonano modernizację lokalu, w którym była wypożyczalnia strojów, przebudowano nadproże, zamontowano witrynę z drzwiami oraz wykonano posadzkę i inne prace, które podniosły standard tego lokalu

Najemcy, którym pozwana – A. K. (1) wynajmowała lokale w budynkach znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości także we własnym zakresie dokonywali remontów i modernizacji tych lokali, a pozwana poniesione przez nich koszty z tego tytułu rozliczała w czynszu, w ten sposób, że ten czynsz obniżała przez jakiś okres. Część najemców wykonywała gruntowne prace remontowe w wynajmowanych lokalach, jak np. A. G. (1), A. K. (3), który wraz ze współnikami wykonał kapitalny remont budynku, w którym wcześniej była rozlewnia piwa i zaadaptował ten budynek na sklep, M. R., który w tym samym budynku, znajdującym się wewnątrz podwórka założył centralne ogrzewanie, a część najemców wykonywała tylko drobne prace związane z odświeżeniem lokali, jak np. B. P., E. B..

Dowód:

- opinia zasadnicza i uzupełniająca pisemne i ustne biegłego sądowego ds. budownictwa i wyceny nieruchomości – inż. R. C. z dnia 12.03.2011 r., 1.06.2011 r., 5.07.2011 r., 10.11.2012 r. i 11.04.2013 r. – k. 1108-1199, 1462-1475, 1491v-1493, 1694-1719, 1729, 1903v-1905v i nagranie tej rozprawy
- częściowo zeznania świadka Z. B. – k. 575v-578
- częściowo zeznania świadka T. W. – k. 578-578v
- częściowo zeznania świadka J. B. – k. 656-657v
- częściowo zeznania świadka A. G. (1) – k. 658-660v
- częściowo zeznania świadka M. Z. – k. 680-684

- częściowo zeznania świadka J. Z. – k. 684-687
- częściowo zeznania świadka P. B. – k. 704-706
- częściowo zeznania świadka M. R. – k. 706v - 708
- częściowo zeznania świadka B. P.– k. 708-709
- częściowo zeznania świadka E. B. – k. 725-726v
- częściowo zeznania świadka D. S. – k. 726v-728v
- częściowo zeznania świadka B. S. – k. 728v-730v
- częściowo zeznania świadka R. F.– k. 730v-731
- częściowo zeznania świadka A. K. (3) – k. 812v-814

Koszty tych remontów dokonanych przez pozwaną w poszczególnych latach kształtowały się w następujących kwotach :

1996 r. – 6.571 zł, w 1997 r. – 14.993 zł., 1998 r. – 28.167 zł, 1999 r. – 8.076 zł., 2000 r. – 13.230 zł., 2001 r. – 9.394 zł., 2002 r. – 2.102 zł., 2003 r. – 15.082 zł, 2004 r. 9.298 zł.

W 2005 r. pozwana – A. K. (1) nie poniosła żadnych kosztów na remonty i modernizację budynków znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości.

Łączne przychody jakie osiągnęła pozwana – A. K. (1) za okres od 1 czerwca 1996 r. do 30 czerwca 2005 r. z tytułu czynszów pobieranych za wynajem lokali w trzech budynkach znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości wyniosły nominalnie kwotę – 507.790 zł., przy czym za okres od 1 stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. była to kwota 29.100 zł., natomiast łączne wydatki poniesione przez nią na utrzymanie tej nieruchomości tj. opłatę podatku od nieruchomości, ubezpieczenia budynków, opłat za wywóz śmieci, wodę, kanalizację i energię elektryczną, a nadto na wydatki na remonty, modernizację i naprawy wyniosły kwotę nominalną 212.755 zł., przy czym w okresie od 01 stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. była to kwota 5.435 zł. A zatem czysty dochód, który A. K. (1) pobrała za cały okres od 1 czerwca 1996 r. do 30 czerwca 2005 r. wynosił kwotę nominalną 295.035 zł. i z kwoty tej A. K. (1) nie rozliczyła się z powodem, ani jego poprzednikami prawnymi. Biegły sądowy dokonał waloryzacji dochodu, który pobrała pozwana – A. K. (1) za poszczególne lata w okresie od 1 czerwca 1996 r. do 30 czerwca 2005 r. i ten zwaloryzowany dochód wyliczył na listopad 2012 r. na kwotę 425.903 zł.

Dowód:

- opinia zasadnicza i uzupełniająca pisemne i ustne biegłego sądowego ds. budownictwa i wyceny nieruchomości – inż. R. C. z dnia 12.03.2011 r., 1.06.2011 r., 5.07.2011 r., 10.11.2012 r. i 11.04.2013 r. – k. 1108-1199, 1462-1475, 1491v-1493, 1694-1719, 1729, 1903v-1905v i nagranie tej rozprawy

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 19 marca 2009 r., zmienionym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 lipca 2009 r. pozwana – A. K. (1) została uznana za winną tego, że w okresie od 16 stycznia 1991 r. do 30 czerwca 2005 r. działając z góry powziętym zamiarem przywłaszczyła powierzone jej przez najemców lokali z nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) mienie w postaci pieniędzy z tytułu opłat czynszowych w kwocie nie mniejszej niż 221.345,87 zł. stanowiących mienie znacznej wartości w ten sposób, że :

- w okresie od stycznia 1991 r. do 20 lutego 2003 r. będąc pełnomocnikiem do zarządu nieruchomości objętej KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bochni, a położonej przy ul. (...) – kuratora A. W., który to został powołany do pełnienia tej funkcji dla ochrony praw nieobecnych L. i G. S. właścicieli w/w nieruchomości, przywłaszczyła

powierzone jej mienie w postaci dochodu z tytułu sprawowanego zarządu, a stanowiącego różnicę pomiędzy kwotą należności czynszowych przekazanych jej przez najemców lokali a kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości w kwocie 105.270,09 zł.

- w okresie od 20 lutego 2003 r. do 30 maja 2005 r. po uchyleniu na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Bochni z dnia 20 września 2002 r. – sygn. akt I Ns 495/00 kurateli ustanowionej dla ochrony praw nieobecnych właścicieli nieruchomości i utracie przez jej mocodawcę – kuratora A. W. prawa do sprawowania zarządu nad nieruchomością kwotę nie mniejszą niż 111.225,78 zł. na szkodę spadkobierców właścicieli nieruchomości L. i G. S.

- w okresie od 1 czerwca 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. po nabyciu przedmiotowej nieruchomości przez W. N. kwotę 4.850 zł. na szkodę W. N.

tj. winną popełnienia przestępstwa z art. 284 § 2 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. i w zw. z art. 12 k.k. i za to na mocy art. 294 § 1 k.k. wymierzono jej karę jednego roku pozbawienia wolności, której wykonanie warunkowo zawieszono na okres próby wynoszący dwa lata.

Przedmiotowy wyrok skazujący A. K. (1) za przywłaszczenie mienia na szkodę powoda – W. N. i na szkodę spadkobierców L. i G. małżonków S. jest prawomocny, a wydany został po przeprowadzeniu postępowania karnego zainicjowanego pismem Sądu Rejonowego w Bochni z dnia 26 września 2003 r. w sprawie mającej na celu nadzór nad sprawowaniem funkcji kuratora współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości przez A. W. – sygn. akt I Ns 192/01 (Op. 11/01).

Dowód:

- akta sprawy Sądu Okręgowego Wydział II Karny w Tarnowie – sygn. II K 56/08, a zwłaszcza – wyrok z dnia 19 marca 2009 r. i uzasadnienie, protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 21 lipca 2009 r. i wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 lipca 2009 r. z uzasadnieniem - k. 1199-1200, 1219-1230v, 1280-1281, 1282-1283, 1285-1302 tych akt

W toku trwania przedmiotowego postępowania zmarła pozwana A. K. (1) w dniu 28 września 2011 r. i postanowieniem z dnia 07 listopada 2011 r. zawieszono postępowanie w przedmiotowej sprawie. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni z dnia 12 grudnia 2011 r. – sygn. I Ns 650/11 spadek po zmarłej A. K. (1) nabyli na podstawie testamentu notarialnego z dnia 26 sierpnia 2010 r. z dobrodziejstwem inwentarza W. K. i K. K. (1) po 1/2 części. Jednocześnie w testamencie tym A. K. (1) wydziedziczyła tj. pozbawiła zachowku swego syna M. K. z przyczyn podanych w tym testamencie.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2012 r. podjęto zawieszono postępowanie z udziałem następców prawnych zmarłej pozwanej – A. K. (1) tj. z udziałem W. K. i K. K. (1).

Dowód:

- odpisy z akt sprawy Sądu Rejonowego w Bochni – sygn. I Ns 650/11 – k. 1593-1599

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów zalegających w aktach przedmiotowej sprawy oraz w aktach spraw związkowych powołanych przy ustalaniu stanu faktycznego. Dokumenty, które legły u podstaw ustaleń i które zostały wymienione przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy, sąd uznał w całości za autentyczne i wiarygodne. Nie uznał sąd natomiast za wiarygodne dokumentów w postaci oświadczeń z dnia 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r. Prawdziwość tych dokumentów została zakwestionowana przez pozwanych w piśmie procesowym z dnia 04 grudnia 2012 r. i na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2013 r., a powód, na którym w myśl art. 253 k.p.c. spoczywał ciężar udowodnienia prawdziwości tych dokumentów, nie udowodnił tego. Powód chciał skorzystać z tych dokumentów celem wykazania, iż nabył od współwłaścicieli, którzy sprzedali mu przedmiotową nieruchomość, także roszczenia przysługujące tym współwłaścicielom w stosunku do osób trzecich wynikające z posiadania sprzedawanej nieruchomości przez osoby trzecie, a w szczególności z tytułu korzystania z niej bez tytułu prawnego i że w związku

z tym posiada legitymację czynną w przedmiotowym procesie. A zatem skoro oświadczenia te miały charakter dokumentów prywatnych pochodzących od innych osób niż strona zaprzeczająca, którą byli pozwani, to powód chcąc skorzystać z tych dokumentów obowiązany był udowodnić ich prawdziwość, czego jednak nie uczynił. Bliższe omówienie tej kwestii nastąpi w części dotyczącej rozważań prawnych, a więc w tym miejscu jedynie zasygnalizowano tę okoliczność. Skoro więc powód nie udowodnił prawdziwości w/w dokumentów, to sąd w oparciu o te dokumenty nie czynił ustaleń w przedmiotowej sprawie i nie brał ich pod uwagę przy rozstrzygnięciu tej sprawy. Natomiast za posiadający pełną moc dowodową nadaną przepisem art. 244 k.p.c. uznał sąd dokument urzędowy tj. akt notarialny z dnia 30 maja 2005 r. obejmujący umowę sprzedaży nieruchomości, z którą związane było przedmiotowe postępowanie, pomimo iż pozwani kwestionowali powyższy dokument. Bliższe omówienie tej kwestii nastąpi w części zawierającej rozważania prawne, a zatem w tym miejscu również tylko tę kwestię zasygnalizowano.

Sąd rozstrzygając przedmiotową sprawę nie opierał się na dokumentach niewymienionych przy ustalaniu stanu faktycznego i dokumenty te pominął oraz nie oceniał ich mocy dowodowej, jako że nie miały one znaczenia dla wyników przedmiotowego postępowania. Część tych dokumentów dotyczyła bowiem okresu, który nie był objęty żądaniem pozwu tj. bądź okresu, gdy powód objął już we władanie przedmiotową nieruchomość (chodzi tu w szczególności o umowy najmu zawierane przez powoda z najemcami po 1 lipca 2005 r. – k. 177-203, dokumenty obrazujące koszty A. K. (1) po 30 czerwca 2005 r. – k. 464-466, 468, 469-470, 473-482, dokumenty obrazujące koszty powoda i pobierane przez niego czynsze – k. 551-554, 1210-1420, dokumenty nadesłane przez Urząd Skarbowy w B. stanowiące załącznik do pisma z dnia 31.10.2012 r. – k.1685 i dokumenty nadesłane przez powoda jako załącznik do pisma z dnia 5.11.2012 r. – k. 1687, a które zostały wykorzystane przez biegłego przy sporządzaniu opinii uzupełniającej z dnia 10 listopada 2012 r. w jednym z wariantów), bądź okresu sprzed czerwca 1996 r., który z uwagi na zgłoszony przez powoda zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej – A. K. (1) z tytułu nakładów na nieruchomość czynionych przed tą datą także nie miały znaczenia dla sprawy (k. 459-461, 555-558, 595-598, 742-758). Powód na rozprawie w dniu 14 sierpnia 2007 r. (k.575v) zgłosił bowiem zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej – A. K. (1) odnośnie domagania się przez nią zwrotu nakładów poczynionych przez nią i przez jej matkę na przedmiotową nieruchomość za okres przed czerwcem 1996 r. określonych w jej piśmie procesowym datowanym na dzień 27 kwietnia 2007 r. Zarzut ten – w ocenie sądu – jest uzasadniony, zgodnie bowiem z art. 229 § 1 zdanie drugie k.c. roszczenia posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz posiadaną przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przy czym w orzecznictwie i literaturze zgodnie przyjmuje się, że art. 229 k.c. odnosi się do tych roszczeń, które przed jego upływem nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych, oraz roszczeń, które powstały (lub stały się wymagalne) z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Nie sanuje on bowiem roszczeń przedawnionych według tych zasad, lecz skraca termin przedawnienia roszczeń nieprzedawnionych wcześniej, do jednego roku od daty zwrotu rzeczy (por. w szczególności wyrok SN z dn. 4.12.1980 r., II CR 501/80, OSN 1981/9/171; wyrok SN z dn. 24.02.2006 r., II CSK 135/05, Lex nr 201025; wyrok SN z dn. 23.03.2007 r., V CSK 480/06, Lex nr 315287; zob. też m.in. E. Gniewek (w:) System prawa prywatnego, t. 3, 2003, s. 512 i n., s. 524). W przedmiotowej sprawie bezspornym było, iż od 1 lipca 2005 r. pozwana – A. K. (1) nie władała już przedmiotową nieruchomością, gdyż objął ją we władanie powód – W. N., a więc w tym dniu doszło do zwrotu tej nieruchomości. Zwrot rzeczy oznacza bowiem każdy sposób odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą. Może to być dobrowolne wydanie rzeczy przez samoistnego posiadacza właścicielowi, odzyskanie jej przez właściciela w drodze egzekucji, a nawet w drodze samowolnego pozbawienia posiadania (zob. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 612). Pozwana – A. K. (1), chcąc więc uchronić się przed zarzutem przedawnienia roszczeń z tytułu czynionych na tę nieruchomość nakładów, winna była zgłosić żądanie zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość przed upływem roku od jej wydania tj. przed 1 lipca 2006 r., czego jednak nie uczyniła. Po raz pierwszy roszczenie takie zgłosiła w piśmie procesowym datowanym na dzień 27 kwietnia 2007 r., a więc już po upływie tego terminu. We wcześniej składanych pismach pozwana sygnalizowała, iż zarówno ona, jak i jej poprzednicy prawni ponosili ogromne nakłady na przedmiotową nieruchomość i sygnalizowała, iż wierzytelność z tytułu nakładów przedstawi do potrącenia po ich szczegółowym wyliczeniu, co nastąpiło dopiero w w/w piśmie. Samo zasygnalizowanie ponoszenia nakładów i powołanie się na fakt, iż przedstawione zostaną one w przyszłości do potrącenia nie jest jednak skutecznym zgłoszeniem tych roszczeń, gdyż do tego konieczne jest ściśle określenie wysokości kwoty żądanej z tego tytułu i podanie okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Na marginesie należy jeszcze zaznaczyć, iż sygnalizowanie przez pozwaną ponoszenia

przez nią i jej poprzedników prawnych nakładów na przedmiotową nieruchomość, których zwrotu pozwana domagała się w formie zarzutu potrącenia zawartego w piśmie z dnia 27 kwietnia 2007 r., nastąpiło w pismach także złożonych już po upływie terminu przedawnienia, gdyż pierwszym takim pismem, w którym pozwana to sygnalizowała było zażalenie z dnia 8 sierpnia 2006 r. (k. 47), a roczny termin przedawnienia, jak już podnoszono upłynął w dniu 01 lipca 2006 r., nie licząc terminu przedawnienia, wynikającego z zasad ogólnych. Dodatkowo należy podnieść, iż w sprawie o wydanie przedmiotowej nieruchomości, która toczyła się przeciwko pozwanej na skutek pozwu złożonego w 2003 r., pozwana na rozprawie w dniu 31 marca 2004 r. oświadczyła, że mimo iż poniosła duże nakłady na tę nieruchomość, to jednak nie chce otrzymać zwrotu tych nakładów od osoby, która jej zdaniem nie istnieje.

Dokonując w dalszej części część oceny dowodów w przedmiotowej sprawie, należy wskazać, iż część dokumentów przedłożonych przez strony miała charakter prywatnych opinii, na których sąd się nie opierał, gdyż w tym zakresie sąd poczynił ustalenia w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego. Chodzi tu o dokumenty z k. 315-391, 956-971, Dalsza część dokumentów w ogóle była nieistotna z punktu widzenia rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy (k. 1678-1682).

Przy ustalaniu stanu faktycznego i rozstrzyganiu o wysokości żądań powoda za okres, gdy nabył on własność przedmiotowej nieruchomości sąd uwzględnił także opinię zasadniczą i uzupełniającą – pisemne i ustne biegłego ds. budownictwa i wyceny nieruchomości inż. R. C., przy czym ustalając wysokość dochodu nominalnego osiągniętego przez pozwaną – A. K. (1), który stanowił wysokość szkody, gdyż była to różnica pomiędzy przychodami jakie osiągnęła A. K. (1) z tytułu czynszów najmu a kosztami jakie poniosła na tę nieruchomość, w tym też z tytułu czynionych nakładów, sąd oparł się na zawartym w opinii pisemnej uzupełniającej z dnia 1 czerwca 2011 r. wariantcie uzupełniającym „A” (k.1469-1470). Biegły bowiem w przekonywujący sposób wyjaśnił dlaczego dokonał korekt w tym zakresie w porównaniu z wariantem „A” przyjętym w opinii zasadniczej z dnia 12 marca 2011 r. (k.1122-1123) i jego wyjaśnienia w tym zakresie zawarte w opinii pisemnej uzupełniającej z dnia 1 czerwca 2011 r. (k.1462-1463), w szczególności co do przychodu za rok 2000 r. ustalonego na 49.000 zł., są dla sądu przekonywujące i logiczne. Nadto wyliczenie kwoty, która ostatecznie miała znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy tj. dochodów pobranych przez A. K. (1) za okres od 30 maja 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. dokonane przez biegłego w tym wariantcie znajduje w pełni odzwierciedlenie w dokumentach przedłożonych przez pozwaną – A. K. (1) dotyczących przychodów i wydatków za okres od stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. (rozliczenia pozwanej za rok 2005 r. znajdujące się w teczce dołączonej do akt sprawy o sygn. II K 56/08 – poprzednia sygn. II K 4/07). Sąd uznał, iż opinia biegłego sądowego – inż. R. C. po skorygowaniu jej opiniami uzupełniającymi, w związku z zarzutami stron do opinii zasadniczej, jest rzetelna, fachowa, a jej wnioski są jasne i uzasadnione przez biegłego w sposób prawidłowy i przekonujący. Nadmienić należy, iż biegły zarówno w opiniach pisemnych uzupełniających, jak i dwukrotnie na rozprawie wypowiedział się co do zarzutów stron zgłoszonych do tych opinii i wyjaśnił te zarzuty w taki sposób, iż dla sądu wnioski opinii nie budziły wątpliwości i były jak najbardziej prawidłowe. Strony też – po wyjaśnieniu tych zarzutów – nie ponawiały dalszych zarzutów do opinii i nie zgłaszały dalszych wniosków w tym zakresie. W tym miejscu należy jeszcze wskazać, iż podnoszone przez pozwanych zarzuty co do nakładów czynionych przez pozwaną i jej matkę na przedmiotową nieruchomość przed czerwcem 1996 r., a to powoływanie się między innymi na wybudowanie przez matkę pozwanej w latach 60 – tych ubiegłego stulecia budynku środkowego od podstaw i nadbudowanie w tych latach pierwszego piętra nad budynkiem wewnątrz podwórka tj. budynkiem dawnej rozlewni piwa, na zakup przez pozwaną – A. K. (1) nakładów od (...) za kwotę 15.000.000 starych złotych, nie miały znaczenia dla prawidłowości i wniosków opinii biegłego. Z uwagi bowiem na podniesiony przez powoda zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej – A. K. (1) i jej poprzedników prawnych z tytułu nakładów ponoszonych na tę nieruchomość przed czerwcem 1996 r., a który to zarzut – co wyżej już wyjaśniono – został przez sąd uznany za uzasadniony, nie zachodziła konieczność czynienia ustaleń co do tych nakładów. Oceniając opinię biegłego należy też zaznaczyć, iż opinia ta sporządzona została w oparciu o akta przedmiotowej sprawy i akta związkowe, z wykorzystaniem i po szczegółowej analizie zgromadzonej wszelkiej dostępnej dokumentacji dotyczącej pożytków i nakładów czynionych na tę nieruchomość oraz w oparciu o szczegółowe oględziny nieruchomości i wszystkie te dane zostały szczegółowo omówione w opinii. Należy też podnieść, iż opinia ta została sporządzona przez kompetentną osobę, posiadającą odpowiednią wiedzę i znaczne doświadczenie zawodowe z zakresu dziedziny, będącej przedmiotem jego specjalności i biegły w sposób wyczerpujący udzielił odpowiedzi na

pytania sądu i zarzuty stron. A zatem opinia zasadnicza w powiązaniu z opiniami uzupełniającymi pisemnymi i ustnymi złożonymi na dwóch rozprawach pozwalają na to, by na ich podstawie czynić ustalenia faktyczne w sprawie.

Jeżeli chodzi z kolei o osobowe źródła dowodowe, a to zeznania wszystkich przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków, to w zasadzie sąd w większości dał wiarę ich depozycjom, gdyż były stanowcze i korespondujące ze sobą. Nadto znaczna większość świadków, z wyjątkiem M. K. i A. W., były to osoby zupełnie obce w stosunku do stron, a zatem nie mieli żadnego interesu w składaniu zeznań na korzyść jednej z nich. Pewne rozbieżności w zeznaniach świadków zwłaszcza co do dat i rodzaju prac wykonywanych przez pozwaną – A. K. (1) w budynkach przy ul. (...) wynikały zapewne z upływu czasu oraz faktu, iż świadkowie nie byli osobiście zainteresowani tymi sprawami, gdyż wynajmowali jedynie lokale w budynkach na tej nieruchomości. W związku z tym w zakresie nakładów jakie poczyniła pozwana – A. K. (1) na przedmiotową nieruchomość w okresie objętym żądaniem pozwu, w części w której zachodziły rozbieżności pomiędzy materiałem rzeczowym i opinią biegłego, a zeznaniami świadków, sąd oparł się na danych wynikających ze zgromadzonej dokumentacji i opinii biegłego. Ostatecznie jednak okazało się, iż zeznania świadków nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy z uwagi na uznanie przez sąd, iż powód nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń od pozwanych za okres zanim nabył własność przedmiotowej nieruchomości, o czym będzie mowa poniżej. Pozwoliły jednak wyjaśnić stan faktyczny sprawy. Natomiast sąd nie czynił ustaleń w oparciu o zeznania świadków : J. M. (2) i A. G. (2), gdyż świadkowie ci posiadali informacje jedynie za okres lat 70 – tych i 80 – tych ubiegłego stulecia, które nie miały znaczenia dla przedmiotowej sprawy. W późniejszym zaś okresie nie interesowali się tą nieruchomością i nie mieli wiadomości jakie nakłady poczyniła pozwana A. K. (1) na tę nieruchomość. Także takich informacji nie posiadał świadek J. S., który interesował się tą nieruchomością jedynie do przełomu lat 80/90 ubiegłego stulecia, gdy jego syn wynajmował tam lokal i gdy świadek robił projekt elewacji budynku. A zatem sąd również nie wykorzystywał zeznań tego świadka w przedmiotowej sprawie.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków : M. T., I. S. vel S. S., S. vel R. S., S. O., A. H., O. P.-S. i H. A. na okoliczności podane przez pozwaną A. K. (1). Po zaprzeczeniu bowiem przez pozwanych : W. K. i K. K. (1) prawdziwości oświadczeń z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., mających charakter dokumentów prywatnych, to na powódzie spoczywał ciężar dowodu w zakresie udowodnienia, że oświadczenia te są prawdziwe lub że w inny sposób, chociażby dorozumiany, doszło do potwierdzenia przez osoby sprzedające mu nieruchomość wraz z roszczeniami w stosunku do osób trzecich, w imieniu których w dniu 30 maja 2005 r. działał pełnomocnik, który nie miał umocowania do sprzedaży tych roszczeń, zawarcia tej umowy w zakresie sprzedaży w/w roszczeń. A zatem, to nie pozwani, lecz powód winien był podjąć inicjatywę dowodową w tym zakresie, czego jednak nie uczynił, a wręcz sprzeciwił się przesłuchaniu w charakterze świadków wyżej wymienionych osób. Wobec powyższego skoro pozwani zaprzeczyli prawdziwości w/w dokumentów, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, zaś powód nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie, to nie zachodziła konieczność przesłuchiwania zawnioskowanych przez pozwanych świadków. Okoliczności bowiem, które pozwani chcieli tymi dowodami wyjaśniać tj. wykazać, iż osoby te nie potwierdziły zawarcia przez ich pełnomocnika działającego w tym zakresie bez umocowania, umowy przeniesienia na powoda roszczeń w stosunku do osób trzecich, nie wymagały udowodnienia przez pozwanych. Istniała zatem podstawa do oddalenia tych wniosków w oparciu o przepis art. 217 § 3 k.p.c. Według orzecznictwa sąd na podstawie art. 217 § 3 może pominąć zgłoszone wnioski dowodowe lub odstąpić od przeprowadzenia dopuszczonych dowodów, jeżeli okoliczności sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione, tzn. wtedy, gdy chodzi o dowody na okoliczności, **które zostały już wyjaśnione zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy** (por. wyrok SN z dn. 15.10.1999 r., I PKN 316/99, OSNP 2001/5/ 151; wyrok SN z dn. 26.09.1966 r., II CR 314/66, OSNC 1967/2/39). Przez wyjaśnienie spornych okoliczności (art. 217 § 3 k.p.c.) ustawodawca rozumie taki stan rzeczy, przy którym okoliczności te zostały już wyjaśnione na korzyść strony powołującej dalsze dowody, tak jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie. Z tego samego powodu oddalił sąd również wniosek dowodowy pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. badania pisma na okoliczność, czy podpisy znajdujące się pod oświadczeniami z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r. pochodzą od osób które je podpisały. Jak już bowiem podnoszono, to nie na pozwanych spoczywał ciężar udowodnienia, że dokumenty te są sfałszowane, lecz na powódzie spoczywał ciężar udowodnienia, że dokumenty te są prawdziwe i że oświadczenia w nich zawarte pochodzą od osób, które je podpisały. Nadto pozwani twierdzili, iż nie posiadają materiału porównawczego, w

oparciu, o który biegły mógłby ten dowód przeprowadzić, a powód, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie zawniósł, aby taki dowód przeprowadzić i aby przeprowadzić go w oparciu o porównanie podpisów pod tymi oświadczeniami z podpisami na innych dokumentach pochodzących od tych osób, chociażby podpisami widniejącymi pod pełnomocnictwami przedłożonymi przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r., a to na nim spoczywał ciężar udowodnienia tego faktu.

Oddalił sąd również wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka – W. W. (2) na okoliczności związane z treścią umowy zlecenia nabycia prawa własności nieruchomości, której dotyczy przedmiotowe postępowanie zawartej w dniu 27 maja 2005 r. pomiędzy powodem, a W. W. (2), która zalega na k. 1680, gdyż okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Dotyczyły one bowiem ewentualnych stosunków prawnych i rozliczeń pomiędzy powodem i W. W. (2). Nadto z treści tej umowy tj. jej pkt. I wynikało wprost, iż dotyczyła ona zobowiązania powoda do nabycia dla W. W. (2), jako dającego zlecenie, w drodze umowy sprzedaży jedynie udziału w nieruchomości, z którym związane było przedmiotowe postępowanie, nie zaś nabycia w jakiegokolwiek części roszczeń przysługujących sprzedającym nieruchomość względem osób trzecich z tytułu posiadania tej nieruchomości, które były przedmiotem niniejszego postępowania (w umowie notarialnej zlecenia, mającej moc dokumentu urzędowego brak bowiem takiego zapisu). A zatem kwestia ewentualnych uzgodnień pomiędzy powodem, a W. W. (2) nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, tym bardziej że nie uznano legitymacji czynnej powoda w zakresie dochodzenia roszczeń za okres zanim nabył własność przedmiotowej nieruchomości, a za okres po jej nabyciu przez powoda sąd związany był prawomocnym wyrokiem karnym, skazującym pozwaną – A. K. (1) za przywłaszczenie mienia, w którym ustalono jako osobę poszkodowaną powoda, o czym będzie szczegółowa mowa poniżej w części dotyczącej rozważań prawnych. Z tych też względów zachodziły podstawy do pominięcia dowodu z zeznań świadka W. W. (2) jako dowodu nie mającego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy (art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c.).

Oddalił sąd również wnioski dowodowe powoda i pozwanych o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych na okoliczności podane w ich pismach procesowych, a wzmiankowane na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2013 r. (k. 1906 i adnotacje 02:02:45 i 02:04:38) jako, że przeprowadzenie tych dowodów nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i było zbędne.

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, w tym pominął dowód z zeznań powoda złożonych na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2013 r., gdyż po zaprzeczeniu przez pozwanych prawdziwości dokumentów prywatnych z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., które – jak już podnoszono – miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i nie podjęciu inicjatywy dowodowej przez powoda, wszystkie istotne dla sprawy okoliczności zostały ustalone w oparciu o przeprowadzone już wcześniej dowody. A zatem nie zachodziła konieczność wyjaśniania dalszych okoliczności w drodze dowodu z przesłuchania stron, który stosownie do treści art. 299 k.p.c. ma charakter „posiłkowy” i jest przeprowadzany tylko wtedy, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można uzyskać wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Z uwagi na stanowisko powoda, iż nie będzie zgłaszał żadnych wniosków dowodowych w związku z zaprzeczeniem przez pozwanych prawdziwości wyżej wymienionych dokumentów prywatnych, sąd na rozprawie w dniu 24 października 2013 r. zmienił postanowienie dowodowe wydane na poprzedniej rozprawie i pominął dowód z przesłuchania stron, w tym z zeznań powoda złożonych na poprzedniej rozprawie, by nie zachwiać równowagi procesowej stron. Jak już bowiem podniesiono, nie zachodziła w tych okolicznościach potrzeba przeprowadzania dowodu z przesłuchania stron.

Na koniec należy podnieść, iż pomimo że pozwana – W. K. wnosila o odroczenie rozprawy wyznaczonej na dzień 24 października 2013 r. z powodu choroby, którą usprawiedliwiła zaświadczeniem lekarza sądowego, to sąd nie uwzględnił tego wniosku, gdyż pozwana na tej rozprawie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata i w rozprawie brał udział także drugi pozwany, a to mąż pozwanej – K. K. (1) i na przedmiotowej rozprawie sąd nie podejmował żadnych nowych czynności z udziałem pozwanej, a zatem jej osobisty udział w tej rozprawie nie był konieczny. Co prawda art. 214 § 1 k.p.c. stanowi, iż rozprawa ulega odroczeniu między innymi, jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przewyciężyć, w tym chorobą strony usprawiedliwioną zaświadczeniem lekarza sądowego, jednakże ma

to miejsce wtedy, gdy obecność strony na rozprawie jest konieczna. Zgodnie z poglądami judykatury, jeżeli strona jest reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, jej choroba nie ma wpływu na bieg postępowania, chyba że konieczne jest dokonanie takich czynności, których pełnomocnik za nią nie może wykonać lub gdy stawiennictwo stron jest obowiązkowe. Usprawiedliwiona niemożność stawienia się na rozprawie przez stronę mającą fachowego pełnomocnika, tylko wyjątkowo uzasadnia odroczenie rozprawy. Ma to miejsce w szczególności wtedy, gdy osobisty udział strony w rozprawie jest niezbędny w celu dokładniejszego wyjaśnienia stanu sprawy lub gdy zachodzi konieczność dokonania czynności, których nie może podjąć pełnomocnik. Wniosek strony o odroczenie rozprawy, uzasadniony chorobą tej strony, może być uznany za uzasadniony jedynie wtedy, kiedy występuje ona w sprawie bez pełnomocnika, ewentualnie, kiedy mają być podjęte czynności z jej udziałem, a jednocześnie wykaże w sposób określony w art. 214 § 1 k.p.c. i art. 214¹ k.p.c., że stan zdrowia uniemożliwiał jej stawiennictwo (por. wyrok SN z dn. 11.03.1999 r., III CKN 1083/98, Lex 1214352, post. SN z dn. 16.05.2012 r., III CSK 270/11, post. SN z dn. 26.01.2012 r., I UK 272/11, Lex 1215416, wyrok SN z dn. 10.03.2011 r., V CSK 302/10). Sąd uznał, iż pomimo że pozwana była wezwana na przedmiotową rozprawę do osobistego stawiennictwa, to jednak jej osobisty udział w tej rozprawie okazał się niekonieczny i mogła być ona skutecznie reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, który w tej rozprawie brał udział i w ten sposób nie doszło do naruszenia praw pozwanej. Z uwagi bowiem na zaprzeczenie przez pozwanych prawdziwości dokumentów z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., które miały potwierdzać zawarcie pomiędzy poprzednimi właścicielami nieruchomości a powodem umowy sprzedaży roszczeń, będących przedmiotem niniejszego postępowania i z uwagi na fakt, iż powód nie zgłosił innych wniosków dowodowych na okoliczność, iż w/w dokumenty są prawdziwe, to sąd uznał, iż przeprowadzanie dowodu z przesłuchania stron nie jest konieczne w przedmiotowej sprawie i sąd zmienił postanowienie dowodowe wydane na poprzedniej rozprawie dopuszczające dowód z przesłuchania stron, pomijając jednocześnie zeznania złożone przez powoda na poprzedniej rozprawie. A zatem na rozprawie w dniu 24 października 2013 r. nie zachodziła konieczność przesłuchiwania pozwanych, w tym pozwanej W. K., która z powodu choroby nie mogła w tej rozprawie uczestniczyć i co za tym idzie jej obecność na tej rozprawie nie była wymagana i mógł ją skutecznie reprezentować jej pełnomocnik. Nie zachodziła też potrzeba udzielania pozwanej terminu do zgłaszania dalszych wniosków dowodowych, gdyż roszczenia powoda za okres do nabycia przez niego własności przedmiotowej nieruchomości zostały oddalone z uwagi na brak legitymacji czynnej powoda, o czym będzie mowa poniżej w rozważaniach prawnych. Wobec powyższego przeprowadzanie dalszych dowodów na tę okoliczność nie było konieczne i zmierzałoby jedynie do zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Z kolei jeżeli chodzi o roszczenia powoda za okres po nabyciu przez niego przedmiotowej nieruchomości tj. za okres od 01 czerwca do 30 czerwca 2005 r., to prowadzenie dalszego postępowania dowodowego również nie było konieczne, gdyż w tym zakresie sąd stosownie do art. 11 k.p.c. związany był ustaleniami prawomocnego wyroku skazującego pozwaną – A. K. (1) za przestępstwo przywłaszczenia mienia na rzecz powoda W. N., co również będzie przedmiotem szczegółowych rozważań w dalszej części uzasadnienia.

Sąd rozważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie, ale tylko w nieznacznej części tj. w zakresie żądania zasądzenia kwoty dochodzonej pozwem w okresie, gdy właścicielem przedmiotowej nieruchomości był powód – W. N., a więc za okres od 30 maja 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. Natomiast w pozostałym zakresie powództwo nie jest uzasadnione z uwagi na nie wykazanie przez powoda, by posiadał legitymację czynną do dochodzenia roszczenia objętego przedmiotowym pozwem za okres, gdy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości były osoby, od których powód nabył tę nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 30 maja 2005 r. W tym miejscu należy wskazać, iż ponieważ powód nie określił w oparciu o jaką konkretnie podstawę prawną wywodzi swe roszczenie (w pozwie i dalszych pismach procesowych powoływał szereg podstaw prawnych), a uzasadniając żądanie pozwu powoływał się na fakt, iż poprzedniczka prawna pozwanych – A. K. (1) przywłaszczyła sobie dochody jakie czerpała z nieruchomości, będącej własnością powoda, a wcześniej osób, od których nabył tę nieruchomość i została skazana prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 19 marca 2009 r. zmienionym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 lipca 2009 r. za przestępstwo przywłaszczenia mienia znacznej wartości na szkodę powoda za okres od 1 czerwca 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. i na szkodę spadkobierców L. i G. S. za okres od 16 stycznia 1991 r. do 30 maja 2005 r., to sąd rozstrzygając tę sprawę jako podstawę prawną żądań

powoda przyjął przepisy o odpowiedzialności pozwanej z tytułu czynu niedozwolonego tj. art. 415 i nst. k.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż skoro pozwana została skazana prawomocnym wyrokiem za przywłaszczenie sobie pieniędzy z tytułu pobieranych opłat czynszowych z lokali wynajmowanych w nieruchomości, będącej własnością powoda od 30 maja 2005 r., a wcześniej osób, które sprzedawały mu tę nieruchomość, to dopuściła się czynu niedozwolonego tj. umyślnego przestępstwa z art. 284 § 2 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. i wyrządziła osobom określonym w tym wyroku szkodę, którą zgodnie z art. 415 k.c. zobowiązana jest naprawić, o czym będzie jeszcze mowa poniżej. W ocenie sądu powód nie wykazał jednak, że nabył od poprzednich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości roszczenia przysługujące im w stosunku do osób trzecich wynikające z posiadania sprzedawanej nieruchomości, a w szczególności z tytułu korzystania z tej nieruchomości przez osoby trzecie bez tytułu prawnego tj. w stosunku do A. K. (1), która władała tą nieruchomością i pobierała z niej pożytki, nie rozliczając się z tego i w stosunku do jej następców prawnych. W tym miejscu należy podnieść, iż uwzględnienie tego zarzutu pozwanych nastąpiło dopiero na tym etapie procesu, gdyż dopiero w piśmie procesowym z dnia 04 grudnia 2012 r. i na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2013 r. pozwani podnieśli zarzut, iż dokumenty z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., mające stanowić potwierdzenie przez poprzednich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości zawarcie w ich imieniu przez pełnomocnika – M. T. bez umocowania, umowy sprzedaży w/w roszczeń, a które w oryginałach zostały przedłożone przez powoda na żądanie pozwanych w dniu 11 grudnia 2012 r., są sfałszowane i budzą wątpliwości co do swej prawdziwości z uwagi na widoczne ślady zmiany numeracji repertorium w prawym i lewym górnym rogu i zmiany daty w prawym i lewym dolnym rogu potwierdzenia podpisów z dnia 23 czerwca 2005 r. A zatem pozwani w ten sposób zaprzeczyli prawdziwości tych dokumentów, mających charakter dokumentów prywatnych, a wcześniej tej okoliczności nie podnosili. Dokumenty te miały w przedmiotowej sprawie istotne znaczenie, gdyż - jak już nadmieniono przy ustalaniu stanu faktycznego – pełnomocnik współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości – M. T. w chwili dokonywania sprzedaży tej nieruchomości wraz z roszczeniami przysługującymi współwłaścicielom nieruchomości w stosunku do osób trzecich z tytułu posiadania tej nieruchomości, a w szczególności korzystania z niej przez osoby trzecie bez tytułu prawnego, posiadała pełnomocnictwa od współwłaścicieli nieruchomości do czynności szczegółowo określonych w tych pełnomocnictwach w pkt. a-h tych pełnomocnictw, w tym między innymi do sprzedaży ich udziałów w tej nieruchomości i załatwienia wszelkich spraw związanych ze sprzedażą tych udziałów, **natomiast nie posiadała wówczas umocowania do sprzedaży w/w roszczeń, które są przedmiotem niniejszego postępowania.** A zatem w tym zakresie działała bez umocowania i zachodziła konieczność potwierdzenia umowy w tej części przez osoby, w imieniu których działała M. T. stosownie do przepisu art. 103 k.c., o czym będzie mowa jeszcze poniżej. W związku z tym – jak już wyżej podnoszono – w umowie sprzedaży z dnia 30 maja 2005 r. w jej pkt. VI znalazł się zapis, iż reszta ceny zostanie zapłacona przez powoda sprzedającym dopiero po przekazaniu mu oświadczeń podpisanych przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, w imieniu których działała M. T. jako ich pełnomocnik, potwierdzających zawarcie umowy w tym zakresie. Powód w trakcie procesu powoływał się na fakt, iż potwierdzenie tej umowy w zakresie sprzedaży w/w roszczeń nastąpiło w drodze pisemnych oświadczeń współwłaścicieli o treści ustalonej jako załącznik do aktu notarialnego z dnia 30 maja 2005 r. i przedłożył powyższe dokumenty datowane na dzień 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r. zawierające pod treścią oświadczenia, o którym mowa w pkt. VI umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2005 r., podpisy współwłaścicieli i poświadczenie podpisów przez notariusza. Pozwani – jak już podnoszono – w piśmie procesowym z dnia 04 grudnia 2012 r. (k.1733-1734) i na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2013 r. (k.1905v) zaprzeczyli prawdziwości tych dokumentów, podnosząc iż w całości są sfałszowane i że w związku z tym powód nie nabył roszczeń, będących przedmiotem niniejszej sprawy w stosunku do pozwanej i jej następców prawnych.

W tym miejscu należy podnieść, że jeżeli chodzi o dokumenty, które miały potwierdzać nabycie przez powoda roszczeń będących przedmiotem niniejszego postępowania, a na które powoływał się powód tj. dokumenty z dnia 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r., to nie ulega wątpliwości, iż są to **dokumenty prywatne pochodzące od osób trzecich.** Są to bowiem oświadczenia podpisane przez współwłaścicieli nieruchomości, których podpisy pod tymi oświadczeniami zostały potwierdzone przez notariusza za granicą. A zatem nie są to akty notarialne w rozumieniu art. 92 i nst. ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t. jed. – Dz. U. z 2008 r. Nr 189 poz. 1158 ze zm.), którym przysługuje moc dokumentu urzędowego. Zgodnie z poglądami judykatury potwierdzenie przez notariusza własnoręczności podpisu nie nadaje dokumentom prywatnym mocy dokumentu urzędowego - taka

moc wynika wyłącznie z przybrania przez dokument formy aktu notarialnego. W konsekwencji przysługuje mu domniemanie autentyczności, ale nie korzysta on z właściwego dokumentom urzędowym (publicznym) domniemania wiarygodności (por. uchwałę SN z dn. 19.11.2010 r. III CZP 82/10, OSNC 2011/6/62, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dn. 26.05.2010 r., I SA/Go 171/10, Lex 673209). Nawet zamieszczenie klauzuli legalizacyjnej przez konsula polskiego na dokumencie, której zresztą jeżeli chodzi o wyżej wymienione dokumenty z dnia 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r. nie było na tych dokumentach, nie przesądza o charakterze prawnym dokumentu; dokument prywatny pozostaje takim, a domniemanie prawdziwości ogranicza się wtedy tylko do samej klauzuli, przez co należy rozumieć jej autentyczność tj. że pochodzi ona rzeczywiście od konsula (por. wyrok SN z dn. 11.01.2007 r., II CSK 356/06, Lex 485861). Wobec powyższego, to na powódzie – w związku z zaprzeczeniem przez pozwanych prawdziwości tych dokumentów prywatnych z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r. i twierdzeniem pozwanych, iż oświadczenia zawarte w tych dokumentach nie pochodzą od osób, które je podpisały – spoczywał ciężar udowodnienia, iż dokumenty te są prawdziwe i że osoby, które je podpisały złożyły tej treści oświadczenia, jak to wynika z tych dokumentów z dnia 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r. Zgodnie bowiem z treścią art. 253 k.p.c. jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. **Jeżeli jednak spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, tak jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie, gdzie dokumenty z dnia 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r. pochodziły od osób nie biorących udziału w tej sprawie, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać, a więc w przedmiotowej sprawie powód, który się na te dokumenty powoływał.** Powód zaś – pomimo tego zarzutu pozwanych – nie podjął żadnych działań i nie zgłosił żadnych dowodów celem udowodnienia tego, iż w/w dokumenty są prawdziwe i że oświadczenia w nich zawarte pochodzą od tych osób, a zatem że w ten sposób doszło do potwierdzenia przez osoby, którym przysługiwały w/w roszczenia względem osób trzecich, skutecznego zawarcie umowy sprzedaży tych roszczeń przez ich pełnomocnika, pomimo braku umocowania pełnomocnika w tym zakresie. Powód na ostatniej rozprawie oświadczył, iż w związku z twierdzeniami pozwanych o nieprawdziwości w/w dokumentów, nie będzie zgłaszał żadnych wniosków dowodowych celem udowodnienia prawdziwości w/w dokumentów, gdyż jego zdaniem, to pozwani winni wykazać, iż dokumenty nie są prawdziwe i mieli na to czas (k.2061v i adnotacja : 00:09:54). Nadto powód w trakcie procesu kategorycznie sprzeciwił się przeprowadzeniu dowodu z zeznań zawnioskowanych przez pozwaną – A. K. (1) świadków w osobie współwłaścicieli nieruchomości, którzy sprzedali tę nieruchomość powodowi i w osobie M. T. na okoliczność sprzedaży roszczeń, będących przedmiotem niniejszego postępowania i na okoliczność oświadczeń współwłaścicieli z dnia 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r., twierdząc iż zmierza to do przewleczenia postępowania (k.621 i 550) i twierdząc, iż wie jak rozkłada się ciężar dowodu w niniejszej sprawie (k.427 i 284), choć w ten sposób powód miał możliwość wykazania prawdziwości tych dokumentów, na które się powoływał. A zatem powód, który - dla wykazania, iż posiada legitymację procesową w przedmiotowej sprawie do dochodzenia roszczeń, które przysługiwały poprzednim współwłaścicielom nieruchomości w stosunku do pozwanej, a które miał od nich nabyć - powoływał się wyłącznie na dokumenty prywatne z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., nie wywiązał się z obowiązku dowodowego wynikającego z art. 253 k.p.c., gdyż nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie i zaferowanymi przez siebie dowodami nie udowodnił w żaden sposób autentyczności w/w dokumentów, które były kwestionowane przez pozwanych i które w istocie budziły wątpliwość sądu z uwagi na rzeczywiście widoczne ślady nanoszenia poprawek na poświadczeniu przez notariusza podpisu pod dokumentem z dnia 23 czerwca 2005 r., na co zwrócili uwagę pozwani. Powód nie przyłączył się nawet do wniosku pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. badania pisma na okoliczność, czy podpisy pod tymi oświadczeniami pochodzą od osób, które udzieliły pełnomocnictw M. T. do sprzedaży tej nieruchomości przed 30 maja 2005 r., a istniała teoretyczna możliwość porównania podpisów pod tymi oświadczeniami z podpisami złożonymi przez te osoby na wcześniej udzielonych pełnomocnictwach do sprzedaży nieruchomości. Sąd zaś oddalił wniosek dowodowy pozwanych w tym zakresie, gdyż to nie na nich ciążył obowiązek udowodnienia tego faktu, lecz na powódzie, który jednak – będąc reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – wniosku takiego nie zgłosił. A zatem sąd uznał, iż powód wbrew ciężącemu na nim obowiązkowi udowodnienia faktów, z których wywodzi swe roszczenie wynikającym z treści art. 6 k.c. i art. 253 k.p.c. z obowiązku tego się nie wywiązał i nie wykazał, iż doszło do skutecznego przeniesienia na niego roszczeń, które przysługiwały poprzednim współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości w stosunku

do pierwotnie pozwanej – A. K. (1), a później w stosunku do jej następców prawnych. Skoro bowiem powód nie udowodnił prawdziwości dokumentów prywatnych z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., co było wymagane wobec zaprzeczenia przez pozwanych prawdziwości tych dokumentów, to nie udowodnił, iż doszło do potwierdzenia przez poprzednich współwłaścicieli nieruchomości umowy z dnia 30 maja 2005 r. w zakresie przeniesienia roszczeń, będących przedmiotem niniejszego procesu, a więc że powód posiada legitymację do dochodzenia tych roszczeń od pozwanych. W tym miejscu na marginesie należy jeszcze wskazać, iż nawet, gdyby przyjąć, iż dokumenty z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., na które powołał się powód celem wykazania, iż nabył roszczenia, których dochodzi tym pozwem od poprzednich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, miały charakter dokumentów urzędowych, choć jak już wyżej podnoszono jest to twierdzenie niezasadne, to również na powódzie ciążył obowiązek wykazania autentyczności tych dokumentów. Zgodnie bowiem z art. 1138 k.p.c. zagraniczne dokumenty urzędowe posiadają moc dowodową na równi z polskimi dokumentami urzędowymi. Jednakże jeżeli chodzi o dokument, którego autentyczności strona zaprzeczyła, a przed zmianą tego przepisu, która weszła w życie w dniu 1 lipca 2009 r., który wywołuje wątpliwości co do jego autentyczności, to dokument taki powinien być uwierzytelniony przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny. Dokumenty zaś przedłożone przez powoda z daty 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r. nie były uwierzytelnione w powyższy sposób, gdyż nie zawierały klauzuli legalizacyjnej i jeżeli powód chciał z nich skorzystać, to winien był we właściwy sposób udowodnić ich autentyczność i prawdziwość, czego jednak nie zrobił. Powód nie udowodnił też w inny sposób, iż nabył roszczenia od współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości w stosunku do pozwanej i jej następców prawnych. Nie udowodnił bowiem, że doszło w jakikolwiek inny sposób, aniżeli w drodze przedmiotowych oświadczeń z czerwca 2005 r., do potwierdzenia przez poprzednich współwłaścicieli nieruchomości skutecznego zawarcia umowy sprzedaży ich roszczeń w stosunku do osób trzecich z tytułu posiadania tej nieruchomości, która zawarta została przez ich pełnomocnika bez stosownego umocowania w tym zakresie, o czym będzie jeszcze mowa poniżej.

W tym miejscu należy wskazać, co sygnalizowano wyżej, iż zgodnie z art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta, a więc taka czynność prawa jest czynnością niepełną (*negotium claudicans*) i jej ważność zależy od potwierdzenia przez osobę, w imieniu której umowa została zawarta. Niesłuszny był więc zarzut pozwanych, że umowa taka jest nieważna, a tym bardziej że nieważna jest cała umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 30 maja 2005 r., której dotyczyło przedmiotowe postępowanie, gdyż pełnomocnik poprzednich współwłaścicieli nieruchomości, w dacie dokonywania sprzedaży tej nieruchomości, miał skuteczne pełnomocnictwo do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i w tym zakresie nie działał bez umocowania. Jedynie czynność sprzedaży roszczeń, jakie przysługiwały współwłaścicielom nieruchomości w stosunku do osób trzecich wynikających z posiadania sprzedawanej nieruchomości przez osoby trzecie, a w szczególności z tytułu korzystania z tej nieruchomości przez osoby trzecie bez tytułu prawnego, była czynnością niepełną, gdyż pełnomocnik w tym zakresie działał bez umocowania i czynność ta wymagała potwierdzenia przez mocodawców. Nie skuteczny był też zarzut pozwanych, że oświadczenia z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., gdyby nie były zakwestionowane co do ich prawdziwości, nie spełniały wymogu potwierdzenia czynności sprzedaży roszczeń, o których mowa w pkt. IV umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 30 maja 2005 r., gdyż nie mają formy aktu notarialnego, tak jak miała to umowa sprzedaży, nie określają jakiego pełnomocnictwa i z jakiej daty dotyczą i stanowią jedynie niedopuszczalną wykładnię pełnomocnictw wcześniej udzielonych, których zakres był ściśle określony. Zgodnie z poglądami piśmiennictwa i judykatury skuteczność umowy zawartej przez rzekomego pełnomocnika jest zawieszona dopóty, dopóki nie nastąpi jej potwierdzenie albo odmowa potwierdzenia przez osobę, w której imieniu ją zawarto. Potwierdzenie może nastąpić z własnej inicjatywy tej osoby albo drugiej strony. Konwaliduje ono wadliwą umowę i nadaje jej pełną skuteczność z mocą wsteczną od daty jej zawarcia, podobnie jak zgoda, o której mowa w art. 63 k.c. Potwierdzenie umowy może być dokonane w dowolnej formie, nawet przez czynności konkludentne, przy założeniu naturalnie, iż osoba, w której imieniu umowę zawarto wie o jej zawarciu, z tym że przy ustalaniu, iż do potwierdzenia umowy doszło w drodze czynności konkludentnych wymaga się ostrożności – taka ocena może wchodzić w grę tylko wtedy, gdy rzekomy mocodawca wie, iż doszło do zawarcia umowy w jego imieniu, zna jej treść i zdaje sobie sprawę z tego, że jego zachowanie stanowi jej wykonanie. Wyjątek co do formy wymaganej dla potwierdzenia umowy wynika z art. 63 § 2 k.c. Jeżeli więc do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, potwierdzenie

powinno być dokonane w tej samej formie. Natomiast milczenie nie może być poczytane za potwierdzenie. Kodeks cywilny nie ogranicza potwierdzenia żadnym terminem, daje tylko drugiej stronie możliwość wyznaczenia osobie, w imieniu której zawarto umowę odpowiedniego terminu do potwierdzenia umowy celem uchylenia niepewności jaką stwarza bezskuteczność zawieszona co do ważności umowy (por. S. Dmowski i S. Rudnicki - Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga pierwsza, Część ogólna, Wydawnictwo Prawnicze, W-wa 1998 r., str. 245-246 i System Prawa Prywatnego, Tom 2 Prawo cywilne – część ogólna pod red. Z. Radwańskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, W-wa 2002 r., str. 484-485). Mając na uwadze te rozważania należy stwierdzić, że niezasadne są wyżej wymienione zarzuty pozwanych co do niemożliwości uwzględnienia, iż oświadczenia z dnia 23 czerwca 2005 r. i 20 czerwca 2005 r., gdyby były autentyczne i wiarygodne, stanowiłyby potwierdzenie zawarcia w dniu 30 maja 2005 r. umowy przeniesienia roszczeń, będących przedmiotem tego postępowania. Po pierwsze do potwierdzenia umowy w tym zakresie nie było konieczne dokonanie tego potwierdzenia w formie aktu notarialnego, bowiem do przeniesienia wierzytelności, w tym przypadku dokonania przelewu roszczeń pieniężnych, zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego nie jest wymagana szczególna forma, w tym forma aktu notarialnego. Z punktu widzenia formy prawnej przelew może być dokonany także ustnie, a nawet per facta concludentia. Zgodnie bowiem z art. 511 k.c. jedynie, gdy wierzytelność jest stwierdzona pismem, to przelew tej wierzytelności powinien być również stwierdzony pismem i forma ta jest zastrzeżona tylko dla celów dowodowych (ad probationem). Niezachowanie tej formy nie prowadzi do nieważności umowy powodującej przelew, ale powoduje ograniczenia dowodowe w razie ewentualnego sporu cywilnego, dotyczącego tej umowy (por. art. 74 § 1 k.c.); (por. wyrok SN z dn. 8.02.2002 r. - II KKN 1160/99, LEX nr 53160, wyrok SN z dn. 6.11.1972 r. - III CRN 266/72, OSNC 1973/9/160). A zatem sam fakt, iż oświadczenie działającego bez umocowania pełnomocnika współwłaścicieli nieruchomości – M. T. o dokonaniu sprzedaży przysługujących jego mocodawcom wierzytelności tj. roszczeń, które są przedmiotem niniejszego postępowania, zostało złożone w formie aktu notarialnego, gdyż było dokonywane jednocześnie ze sprzedażą nieruchomości, dla której to czynności wymagana jest forma aktu notarialnego, nie powoduje, iż do potwierdzenia zawarcia umowy w tym zakresie też wymagana jest taka forma, gdyż – jak już wyżej podnoszono – sprzedaż tych roszczeń mogła nastąpić w jakiegokolwiek formie. Z kolei, skoro - jak już wyżej podnoszono - potwierdzenie zawarcia umowy przez pełnomocnika działającego bez umocowania może zostać dokonane w jakikolwiek sposób tj. zarówno w oświadczeniu woli złożonym w sposób wyraźny, jak i w sposób dorozumiany, to nie ma wątpliwości, iż treść oświadczeń z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r., gdyby nie zakwestionowano ich prawdziwości, stanowiłaby potwierdzenie dokonania przez pełnomocnika, który w dniu 30 maja 2005 r. działał bez należytego pełnomocnictwa, umowy sprzedaży roszczeń określonych w tej umowie. Z treści przedłożonych oświadczeń wynika bowiem, iż osoby, które miały je podpisać potwierdziły, iż działający w ich imieniu pełnomocnik miał dokonać też sprzedaży przysługujących im roszczeń określonych szczegółowo w tym oświadczeniu, a więc potwierdziły, że pełnomocnik miał umocowanie do zawarcia takiej umowy. Oświadczenia te w powiązaniu z treścią aktu notarialnego z dnia 30 maja 2005 r., w tym treścią oświadczenia stanowiącego załącznik do tego aktu, nie budzą wątpliwości, iż w ten sposób miało dojść do potwierdzenia umowy sprzedaży roszczeń, do dokonania których w dacie tej czynności, pełnomocnik współwłaścicieli nieruchomości nie miała umocowania. W tym zakresie sąd nie podzielił więc poglądu Sądu Okręgowego w Krakowie wyrażonego w uzasadnieniu do wyroku tego Sądu z dnia 20 września 2007 r. przedłożonego przez pozwaną – A. K. (1) (k.714-722v).

Nie podzielił też sąd zarzutów pozwanych, iż powód nie nabył skutecznie roszczeń, o których mowa w pkt. IV aktu notarialnego z dnia 30 maja 2005 r. z tego powodu, że w umowie tej nie oznaczono o jakie roszczenia chodzi i jakie wierzytelności są przedmiotem ewentualnego przelewu, nie oznaczono ceny sprzedaży tych roszczeń, a cena zakupu świadczy, iż przedmiotem umowy nie było nabycie wierzytelności, a nadto w akcie notarialnym z dnia 30 maja 2005 r. brak jest oświadczenia powoda, że kupuje te roszczenia i jest jedynie oświadczenie powoda, że kupuje nieruchomość. Zgodnie bowiem z poglądami judykatury skuteczne jest zbycie wierzytelności nie oznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika (por. wyrok SN z dn. 05.11.1999 r., III KKN 423/98, OSNC 2000/5/92). Także w doktrynie prezentowany jest pogląd, iż jako skuteczną trzeba traktować np. cesję wierzytelności z tytułu należności za zbycie określonych towarów, jak też wierzytelności – a raczej wymagalnych roszczeń – z tytułu najmu określonej rzeczy, czy lokalu. Przyjmuje się, że w tych wypadkach wprowadzie wierzytelności nie są dokładnie oznaczone, ale są oznaczalne, gdyż można je określić za pomocą analizy treści stosunków obligacyjnych, z których wynikają (por. uzasadnienie do wyżej powołanego

wyroku SN z dn. 05.11.1999 r.). W przedmiotowej sprawie mimo, iż w umowie z dnia 30 maja 2005 r. dokładnie nie sprecyzowano jakie roszczenia są przedmiotem sprzedaży, to nie ulegało wątpliwości, iż chodzi o roszczenia, będące przedmiotem niniejszego postępowania, gdyż strony podały, iż przedmiotem umowy są wszelkie roszczenia w stosunku do osób trzecich, wynikające z posiadania sprzedawanej nieruchomości przez osoby trzecie, a więc także roszczenia z tytułu nierozliczonych dochodów pobranych z tej nieruchomości przez osoby trzecie. Kwestia natomiast ceny za jaką powód miał nabyć te roszczenia i czy cena ta była adekwatna do wartości tych roszczeń nie ma wpływu na ważność umowy przelewu. Są to bowiem indywidualne uzgodnienia pomiędzy stronami umowy przelewu. Z kolei fakt, iż w umowie brak jest zapisu, że pozwany kupuje te roszczenia, nie może świadczyć iż do zawarcia takiej umowy nie doszło, skoro powód rok po zawarciu tej umowy wystąpił z przedmiotowym pozwem, co świadczy o tym, iż uważał, że roszczenia takie nabył. Jak już zaś wyżej podnoszono przelew wierzytelności może być dokonany także ustnie, a nawet per facta concludentia , a więc brak wyraźnego stwierdzenia w umowie pisemnej, że dana osoba kupuje sprzedawane jej wierzytelności, przy jednoczesnym jej zachowaniu świadczącym o tym, iż wyraziła wolę nabycia takich roszczeń, tak jak miało to miejsce w odniesieniu do powoda, świadczy o tym, iż osoba ta nabyła te roszczenia. Dokonanie powyższych rozważań w tym miejscu było konieczne z tego względu, by wykazać dlaczego sąd do momentu zaprzeczenia przez pozwanych prawdziwości dokumentów, które miały potwierdzić nabycie przez powoda roszczeń, będących przedmiotem niniejszego postępowania, traktował, iż powód był legitymowany czynnie do złożenia przedmiotowego pozwu, co rodziło konieczność rozstrzygnięcia zasadności żądań powoda zgłoszonych w pozwie, a co za tym idzie przeprowadzenie postępowania dowodowego, mającego na celu ustalić wysokość szkody poniesionej przez powoda w związku z pobieraniem przez A. K. (1) dochodów z przedmiotowej nieruchomości i nie przekazywania ich współwłaścicielom nieruchomości lub nie składania ich do depozytu sądowego. Mając jednak na uwadze, że dokumenty z dnia 20 czerwca 2005 r. i 23 czerwca 2005 r. zostały zakwestionowane co do ich prawdziwości przez pozwanych, a powód nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej, aby udowodnić prawdziwość tych dokumentów i nie udowodnił ich prawdziwości, to nie mógł skorzystać z tych dokumentów celem wykazania, że doszło do potwierdzenia umowy sprzedaży roszczeń, objętych niniejszym pozwem, zawartej w tym zakresie między nim, a poprzednimi współwłaścicielami tej nieruchomości, którzy działali przez pełnomocnika nie posiadającego w tym czasie umocowania do sprzedaży tych roszczeń, a zatem że nabył te roszczenia. Powód – jak już wyżej podnoszono – mógł udowodnić, iż doszło do potwierdzenia tej umowy, która została zawarta przez pełnomocnika bez umocowania, w jakikolwiek inny sposób tj. poprzez wykazanie, że doszło do potwierdzenia tej umowy przez mocodawców, ale także takiej inicjatywy dowodowej nie podjął i nie zgłosił żadnych dowodów na tę okoliczność, powołując się w tym zakresie tylko na fakt zawarcia umowy z dnia 30 maja 2005 r. i otrzymanie od pełnomocnika współwłaścicieli dokumentów, które zostały zakwestionowane przez pozwanych. Jednocześnie pełnomocnik powoda stwierdził, iż powód nie ma żadnej wiedzy na temat tego w jakich okolicznościach dokumenty te zostały sporządzone i nie miał wpływu na treść tych dokumentów. A zatem powód nie udowodnił, iż doszło do potwierdzenia przez współwłaścicieli nieruchomości, w imieniu których działał pełnomocnik, który nie miał umocowania do sprzedaży roszczeń, będących przedmiotem tego postępowania, umowy sprzedaży tych roszczeń, a więc nie udowodnił, iż doszło do zawarcia skutecznej umowy sprzedaży tych roszczeń i że w związku z tym posiada legitymację czynną do ich dochodzenia za okres, gdy nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Z tych też względów żądanie powoda co do zasądzenia od pozwanych na jego rzecz kwoty dochodzonej pozwem za okres od czerwca 1996 r. do 30 maja 2005 r. podlegało oddaleniu z uwagi na fakt, iż powód nie był legitymowany czynnie do dochodzenia tych roszczeń za ten okres, jako że poszkodowanymi w tym okresie byli spadkobiercy L. i G. małżonków S., tak jak to wynika z prawomocnego wyroku skazującego A. K. (1) za przestępstwo z art. 284 § 2 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k., a powód nie wykazał, że nabył skutecznie od tych spadkobierców te roszczenia. Z tych też względów w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu i tak też orzeczono w pkt. IIII wyroku.

Natomiast sąd uznał, iż powód jest uprawniony do domagania się zwrotu pobranych przez A. K. (1) pożytków z przedmiotowej nieruchomości z potrąceniem kosztów ponoszonych przez nią na tę nieruchomość za okres kiedy nabył własność przedmiotowej nieruchomości tj. za okres od 30 maja 2005 r. do czasu, kiedy sam zaczął te pożytki pobierać tj. do dnia 30 czerwca 2005 r. W tym okresie powód był już bowiem właścicielem przedmiotowej nieruchomości i A. K. (1), pobierając pożytki z tej nieruchomości i nie przekazując ich powodowi działała na jego szkodę i dopuściła się czynu niedozwolonego, co zostało potwierdzone prawomocnym wyrokiem skazującym pozwaną za przywłaszczenie

pieniędzy z tytułu opłat czynszowych na szkodę powoda w kwocie 4.850 zł. za okres od 01 czerwca 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. W pierwszej kolejności należy podnieść, iż pomimo że pozwani wnieśli o zawieszenie przedmiotowego postępowania z uwagi na to, iż zgłosili zawiadomienie popełnienia przestępstwa związanego z zakupem przedmiotowej nieruchomości przez powoda aktem notarialnym z dnia 30 maja 2005 r. poprzez przedłożenie – w ich ocenie – fałszywych pełnomocnictw, umocowujących M. T. do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i potwierdzenia nieprawdy w akcie notarialnym z dnia 30 maja 2005 r. oraz poprzez przedkładanie fałszywych aktów stanu cywilnego w sprawach toczących się przed Sądem Rejonowym w Bochni o stwierdzenie nabycia spadku po L. i G. S., co wynika z pisma Prokuratury Rejonowej w Nowym Sączu z dnia 16 października 2013 r. i dołączonego odpisu postanowienia z dnia 20 września 2013 r. (k.2052-2054) oraz z akt Prokuratury Rejonowej w Bochni – sygn. Ds. 1608/07 i zalegającej w tych aktach kopii pisma pozwanych skierowanych do Prokuratury Generalnej z dnia 16 lipca 2013 r. (k. 686-689 tych akt), to sąd uznał, iż brak jest podstaw do zawieszenia przedmiotowego postępowania. Jeżeli bowiem chodzi o roszczenia powoda dotyczące zwrotu pobranych dochodów przez A. K. (1) za okres do dnia nabycia tej nieruchomości przez powoda i naprawienie szkody za ten okres, to w tym zakresie powództwo zostało oddalone z uwagi na fakt, iż sąd uznał, że powód nie wykazał, by nabył przedmiotowe roszczenia od poprzednich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, o czym była mowa wyżej. A zatem w tym zakresie toczące się postępowanie przygotowawcze nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i nie zachodziła potrzeba oczekiwania na zakończenie tego postępowania. Natomiast jeżeli chodzi o roszczenia powoda za okres od daty nabycia przez niego przedmiotowej nieruchomości tj. od dnia 30 maja 2005 r. do dnia 30 czerwca 2005 r. to w tym zakresie istotne znaczenie miał fakt, iż A. K. (1) została skazana prawomocnym wyrokiem wydanym przez Sąd Okręgowy w Tarnowie, w którym uznano ją za winną przywłaszczenia powierzonego jej przez najemców lokali, znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości, mienia w postaci pieniędzy z tytułu opłat czynszowych w kwocie 4.850 zł. na szkodę powoda W. N.. Stosownie zaś do treści art. 11 k.p.c. ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym. Co istotne też ustalenie w wyroku sądu karnego osoby poszkodowanej przy przestępstwie zagarnięcia mienia należy do istoty czynu przestępczego, zatem odmienne ustalenie jest stosownie do art. 11 k.p.c. niedopuszczalne, godziłoby bowiem z naruszeniem powołanego przepisu w ustalenie sądu karnego, stwierdzając popełnienie innego niż przypisane skazanemu przestępstwo. Roszczenia odszkodowawcze służy więc osobie poszkodowanej wymienionej w wyroku sądu karnego (por. wyrok SN z dn. 18.05.1965 r., I PR 130/65, Lex 13878). A zatem skoro w wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 19 marca 2009 r. – sygn. akt II K 56/08 ustalono, iż osobą poszkodowaną, na której szkodę A. K. (1) dopuściła się przestępstwa przywłaszczenia mienia za okres od 01 czerwca 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. był powód – W. N. i wyrok ten w tym zakresie został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 lipca 2009 r. – sygn. II AKA 115/09 i jest prawomocny oraz do dnia zamknięcia rozprawy w przedmiotowej sprawie nie został wzruszony, zatem ustalenia te, także w zakresie osoby poszkodowanego, wiążą sąd w postępowaniu cywilnym stosownie do treści art. 11 k.p.c. i wyżej przytoczonego poglądu Sądu Najwyższego. A zatem brak było podstaw do zawieszania przedmiotowego postępowania z uwagi na toczące się postępowanie przygotowawcze w Prokuraturze Rejonowej w Nowym Sączu, o którym była mowa wyżej, gdyż postępowanie to nie dotyczy wzruszenia prawomocnego wyroku skazującego A. K. (1) za przywłaszczenie mienia na szkodę powoda – W. N., wydanego przez Sąd Okręgowy w Tarnowie dnia 19 marca 2009 r., który to wyrok wiąże sąd w postępowaniu cywilnym.

Nadto do chwili zamknięcia rozprawy – pomimo, iż przedmiotowe postępowanie toczyło się od maja 2006 r. – pozwani nie wykazali nieprawdziwości aktu notarialnego z dnia 30 maja 2005 r., a to na nich w tym zakresie spoczywał ciężar udowodnienia tego faktu. Należy bowiem podnieść, iż zgodnie z przepisami wyżej powołanej ustawy Prawo o notariacie i art. 244 k.p.c., akt notarialny z dnia 30 maja 2005 r. jest dokumentem urzędowym, a więc stosownie do treści art. 252 k.p.c. strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego, albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić. Podnieść też należy, iż w trakcie trwania przedmiotowego postępowania toczyło się już postępowanie przygotowawcze w Prokuraturze Rejonowej Kraków Śródmieście Zachód o wyłudzenie poświadczenia nieprawdy w przedmiotowym akcie notarialnym poprzez przedłożenie sfalszowanego pełnomocnictwa udzielonego przez I. S. vel S. S. i w ten sposób wprowadzenia w błąd notariusza co do woli mocodawcy w zakresie zbycia tej nieruchomości, a przez to doprowadzenie do jej sprzedaży tj. o przestępstwo z art. 272 k.k., lecz postępowanie to zostało umorzone

prawomocnym postanowieniem z dnia 26 czerwca 2007 r. wobec braku ustawowych znamion czynu zabronionego (k. 1852). Także Prokuratura Rejonowa w Dąbrowie Tarnowskiej nadzorowała postępowanie prowadzone przez KPP w D., dotyczące zaistniałego w bliżej nieustalonych dniach oszustwa przy przeniesieniu własności przedmiotowej nieruchomości na szkodę A. K. (1) tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 k.k., ale i to postępowanie zostało umorzone postanowieniem z dnia 27 marca 2008 r. wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia czynu zabronionego i postanowienie to jest prawomocne, gdyż Sąd Rejonowy w Bochni postanowieniem z dnia 3 czerwca 2008 r. pozostawił złożone przez pełnomocnika A. K. (1) zażalenie bez rozpoznania (k. 1841). Toczyły się też postępowania przygotowawcze w Prokuraturze Rejonowej w Bochni dotyczące przedmiotowej nieruchomości, w tym postępowanie w przedmiocie składania fałszywych zeznań przez I. S. i S. O. w postępowaniach cywilnych toczących się przed Sądem Rejonowym w Bochni w sprawach o sygn. I Ns 495/00, I Co 43/01, I Ns 283/01 i I Ns 527/01 tj. o przestępstwo z art. 233 § 1 k.k., lecz i to postępowanie postanowieniem z dnia 19 października 2007 r. zostało umorzone wobec przedawnienia karalności czynu i postanowienie to zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni Wydział II Karny z dnia 31 grudnia 2007 r. (k. 1843-1844 i k. 663-664, 672-674 akt o sygn. Ds. 1608/07/Sw).

W tym miejscu należy też wskazać, iż sąd nie uznał, aby umowa sprzedaży nieruchomości zawarta dnia 30 maja 2005 r. nie była ważna z tego powodu, iż na pełnomocnictwach przedłożonych przez M. T. nie znajdowała się pieczęć odpowiednich przedstawicieli urzędów izraelskich. Pozwani podnosili bowiem w piśmie procesowym z dnia 09 sierpnia 2013 r. (k.2018-2019), iż – jak wynika z wyjaśnienia udzielonego im przez Kierownika Wydziału Konsularnego Ambasady RP w Izraelu z dnia 06 czerwca 2013 r. – izraelskie dokumenty składane przed polskimi sądami i innymi urzędami, a sporządzone przed dniem 14 sierpnia 2005 r. tj. przed przystąpieniem Polski do konwencji haskiej z dnia 05 października 1961 r. znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych przez polskie placówki dyplomatyczne lub urzędu konsularne, musiały być opatrzone pieczęcią izraelskiego Ministerstwa Sprawiedliwości i Departamentu Konsularnego MSZ oraz zostać zalegalizowane przez Konsula RP w T. (pismo Kierownika Wydziału Konsularnego – P. S. z dn. 06.06.2013 r. k. 2021), a pełnomocnictwa przedłożone przy zawarciu umowy z dnia 30 maja 2005 r. pomimo, iż były zalegalizowane przez Konsula RP w T., to jednak nie zawierały pieczęci izraelskiego Ministerstwa Sprawiedliwości i Departamentu Konsularnego MSZ. Zgodnie jednak z przepisem art. 1138 k.p.c., w brzmieniu, które obowiązywało w dniu zawierania przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości tj. w dniu 30 maja 2005 r, zagraniczne dokumenty urzędowe posiadały moc dowodową na równi z polskimi dokumentami urzędowymi. Jednakże jeżeli dokument dotyczył przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce, **powinien on być uwierzytelniony przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny i ten wymóg przedłożone wówczas pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości spełniały**. Należy zaś podnieść, iż dla formy pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości w pierwszej kolejności ma zastosowanie prawo polskie, a w dalszej kolejności prawo miejsca udzielenia pełnomocnictwa i pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej dotyczącej nieruchomości podlega prawu miejsca położenia nieruchomości i musi być zawarte w formie aktu notarialnego (por. artykuł J. Góreckiego – Rejent 2001/7-8/82 i artykuł M. Kornilowicza – Radca Prawny 2000/1/25). A zatem skoro pełnomocnictwa przedłożone przez M. T. przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 30 maja 2005 r., a udzielone w Izraelu i w Danii zostały sporządzone w formie aktów notarialnych i były stosownie do treści art. 1138 k.p.c. uwierzytelnione przez polskie urzędy konsularne tj. Wydziały Konsularne Ambasady RP w T. i w K., to spełniały wymogi przewidziane przez prawo polskie i w oparciu o te pełnomocnictwa M. T. mogła imieniem mocodawców dokonać sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, do której to czynności była wówczas umocowana. Z tych też względów Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Bochni, na podstawie powyższych dokumentów, dokonał wpisu prawa własności powoda w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości w księdze wieczystej nr (...).

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami odpowiedzialności deliktowej są: powstanie szkody, zdarzenie z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy (czyn niedozwolony) oraz związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Szkodą zaś jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym, a tym stanem jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. W przedmiotowej sprawie wszystkie te przesłanki odpowiedzialności

deliktowej pozwanych względem powoda za okres od 01 czerwca 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. zostały spełnione. Skoro bowiem poprzedniczka prawna pozwanych – A. K. (1) została uznana prawomocnym wyrokiem skazującym za winną wyrządzenia szkody powodowi polegającej na przywłaszczeniu pieniędzy z tytułu czynszów najmu z lokali znajdujących się w budynkach stanowiących część składową nieruchomości, których właścicielem był powód za okres od 01 czerwca 2005 r. do 30 czerwca 2005 r., to jej odpowiedzialność, a co za tym idzie odpowiedzialność pozwanych jako jej następców prawnych w stosunku do powoda w tym zakresie nie budzi wątpliwości, pomimo iż pozwani to kwestionowali. Z kolei z uwagi na fakt, iż sprawca szkody wyrządzonej powodowi poprzez przywłaszczenie czynszów za miesiąc czerwiec 2005 r. – A. K. (1) zmarła w toku tego postępowania, to zgodnie z art. 1034 § 1 k.c. odpowiedzialność za długi spadkowe do chwili działu spadku ponoszą solidarnie spadkobiercy. Jak wynika z poczynionych ustaleń spadek po A. K. (1) na podstawie testamentu nabyli po połowie pozwani : W. K. i K. K. (1) i pozwani nie wykazali, by do chwili zamknięcia rozprawy doszło do działu spadku między nimi, a zatem ponoszą odpowiedzialność solidarną za szkodę wyrządzoną przez A. K. (1) powodowi. Kolejną kwestią wymagającą ustalenia była wysokość tej szkody. W tym zakresie nie wiążą sądu ustalenia prawomocnego wyroku skazującego, w którym wysokość szkody powoda W. N. została ustalona jako suma czynszów pobranych przez A. K. (1) za miesiąc czerwiec 2005 r., których to czynszów pozwana nie zwróciła powodowi. Należy mieć bowiem na uwadze, iż szkodą – jak już wyżej podnoszono – jest różnica między obecnym stanem majątkowym poszkodowanego a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. A zatem skoro A. K. (1) pomimo, że pobierała czynsze za najem lokali znajdujących się na nieruchomości, której właścicielem od 30 maja 2005 r. był powód, to jednocześnie ponosiła też w tym okresie wydatki na tę nieruchomość, które musiałby ponieść powód. A zatem szkodą powoda jest różnica pomiędzy pobranymi czynszami za ten okres, a poniesionymi wydatkami w tym okresie w związku z utrzymaniem tej nieruchomości. Ustalając wysokość tej szkody sąd oparł się w tym zakresie na opinii biegłego sądowego - inż. R. C. i na dokumentach przedłożonych przez A. K. (1), obrazujących osiągnane przez nią korzyści i ponoszone wydatki na przedmiotową nieruchomość w okresie od 1 stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. oraz zastosowano przepis art. 322 k.p.c. W oparciu o te dokumenty i opinię biegłego ustalono, że w okresie od stycznia do końca czerwca 2005 r. A. K. (1) pobrała z tytułu czynszów za lokale znajdujące się na tej nieruchomości łączną kwotę 29.100 zł., co miesięcznie stanowiło kwotę 4.850 zł. i jak wynika z dokumentów przedłożonych przez A. K. (1) czynsze pobrane przez nią za miesiąc czerwiec 2005 r. wyniosły łączną kwotę 4.850 zł. Od kwoty tej należało odliczyć wydatki jakie pozwana w tym miesiącu poniosła na przedmiotową nieruchomość, lecz ściśle ustalenie tych wydatków za miesiąc czerwiec 2005 r. nie było możliwe, gdyż część tych wydatków rozliczana była w stosunku rocznym, jak np. koszty związane z ubezpieczeniem nieruchomości, czy też koszty związane z opłatą podatku od nieruchomości. A zatem, aby ustalić koszty ponoszone przez pozwaną na tę nieruchomość w miesiącu czerwcu 2005 r., sąd uznał, iż należy w oparciu o przepis art. 322 k.p.c. koszty, które A. K. (1) poniosła na tę nieruchomość w okresie od stycznia 2005 do czerwca 2005 r. podzielić proporcjonalnie tj. podzielić je przez 6 miesięcy i w ten sposób ustalić średnie wydatki za jeden miesiąc. Jak wynika z opinii biegłego i przedłożonych przez pozwaną dokumentów łączne wydatki poniesione na tę nieruchomość za okres od 01 stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. wyniosły 5.435 zł. i złożyły się na nie podatek od nieruchomości zapłacony przez pozwaną za 2005 r. w dwóch ratach w łącznej kwocie 3.247,38 zł., ubezpieczenie budynków za rok 2005 zapłacone przez pozwaną w trzeciej i czwartej racie w kwocie łącznej 1.047 zł., opłaty za wywóz śmieci za okres do lipca 2005 r. w kwocie 732,30 zł. i opłaty za energię elektryczną oraz opłaty za wodę i kanalizację za okres do lipca 2005 r. w kwocie 406,98 zł. W tym okresie A. K. (1) nie czyniła żadnych nakładów na przedmiotową nieruchomość tj. nie wykonywała żadnych prac remontowych, konserwacyjnych i nie zakupywała żadnych materiałów budowlanych. A zatem koszty za jeden miesiąc ponoszone na tę nieruchomość średnio wynosiły ok. 906 zł. (5.435 zł. : 6 = 906 zł.). Po odliczeniu więc od pobranych przez pozwaną za miesiąc czerwiec 2005 r. należności z tytułu czynszów w kwocie łącznej 4.850 zł. średnich kosztów utrzymania tej nieruchomości za jeden miesiąc ustalonych na kwotę 906 zł. pozostaje kwota ok. 3.945 zł. i ta kwota - w ocenie sądu - stanowi wysokość szkody poniesionej przez powoda za ten okres. Jest to bowiem kwota, którą A. K. (1) winna była przekazać powodowi za miesiąc czerwiec z tytułu pobranych czynszów za wynajem lokali w jego nieruchomości po odliczeniu poniesionych przez nią kosztów utrzymania tej nieruchomości. Wobec powyższego taką kwotę sąd zasądził solidarnie od spadkobierców A. K. (1) tj. od pozwanych : W. K. i K. K. (1) na rzecz powoda. Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanej – A. K. (1) o potrącenie z kwotą pobranych czynszów za ten okres wydatków jakie pozwana poniosła na tę nieruchomość po 30 czerwca 2005 r., a w szczególności wydatków na ubezpieczenie budynków za okres po 1 lipca 2005 r. i wydatków na ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pozwanej po 1 lipca

2005 r. (pozwana przedłożyła dokumenty wykazujące, iż po 1 lipca 2005 r. aż do lipca 2007 r., a więc gdy już toczyło się przedmiotowe postępowanie, opłacała składki na ubezpieczenie przedmiotowych budynków od ognia i innych żywiołów oraz składki na ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadania tych budynków), jak również poniesionych przez nią po wydaniu nieruchomości w lipcu 2005 r. opłat za wodę i wywóz śmieci, gdyż w tym czasie pozwana – A. K. (1) nie władała już przedmiotową nieruchomością i nie miała obowiązku ponoszenia tego rodzaju wydatków. Bezsprzeczne jest bowiem, że od 1 lipca 2005 r. nieruchomość była w posiadaniu powoda, który zawarł nowe umowy najmu z najemcami poszczególnych lokali, którzy płacili od tego czasu czynsz najmu powodowi i powód od tego czasu ponosił koszty związane z utrzymaniem tych budynków, w tym koszty ubezpieczenia budynków od zdarzeń losowych i koszty ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadania budynków. Ustalając wysokość szkody powoda w okresie 1 czerwca 2005 r. – 30 czerwca 2005 r. sąd odliczył jednak poniesione przez pozwaną – A. K. (1) koszty z tytułu składki na ubezpieczenie za cały rok 2005 r., gdyż pozwana – A. K. (1), zawierając taką umowę była związana całym okresem na jaki umowa została zawarta, a umowa ta zawarta była na okres do lipca 2005 r. Sąd ustalając wysokość szkody powoda za okres od 1 do 30 czerwca 2005 r. nie uwzględnił też ewentualnego wynagrodzenia pozwanej – A. K. (1) za zajmowanie się przedmiotową nieruchomością w tym okresie. Pozwana – A. K. (1) władała bowiem w tym czasie przedmiotową nieruchomością bez żadnego tytułu prawnego, wiedziała, że poprzednicy prawni powoda wystąpili przeciwko niej na drogę sądową o wydanie im nieruchomości, a jej wniosek o zasiedzenie został nieprawomocnym w tym czasie postanowieniem Sądu Rejonowego w Bochni oddalony. A zatem brak jakichkolwiek podstaw prawnych do domagania się przez nią za ten okres wynagrodzenia.

W tym miejscu należy też podnieść, iż zgłoszony przez pozwaną – A. K. (1), a następnie podtrzymany przez jej następców prawnych tj. pozwanych : W. K. i K. K. (1) zarzut sprzeczności żądania powoda z zasadami współzycia społecznego z uwagi na fakt, iż gdyby nie dbałość pozwanej, a wcześniej jej rodziców o przedmiotową nieruchomość, to budynki znajdujące się na niej popadłyby w ruinę, nie może odnieść zamierzonego skutku. Trzeba bowiem mieć na uwadze, iż pozwana została skazana prawomocnym wyrokiem za przywłaszczenie powierzonego jej mienia na szkodę właścicieli przedmiotowej nieruchomości, a zatem osoby te jak najbardziej są uprawnione do dochodzenia należnego im z tego tytułu odszkodowania i dochodzenie przez nich tego rodzaju roszczeń nie może być traktowane jako nadużycie prawa lub sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Jest to twierdzenie tym bardziej uzasadnione, iż zgodnie z ugruntowanymi poglądami judykatury na zasady współzycia społecznego może powoływać się tylko ten, kto sam swego prawa nie nadużywa tzw. „zasada czystych rąk”, a działanie pozwanej – A. K. (1) w rozpatrywanym przypadku wiązało się bezsprzecznie nie tylko z nadużyciem, ale i z naruszeniem prawa (por. wyrok SA we Wrocławiu z dn. 17.01.2013 r., I ACa 1192/12, wyroki SN z dn. 6.04.1963 r., III CR 117/62, PiP 1964, z. 4, s. 703 i z dnia 29.01.1964 r., III Cr 344/63, OSNC 1964, nr 11, poz. 234). Pozwani nie wskazali też jaką konkretną zasadą współzycia społecznego miałyby zostać naruszona przez powoda.

Na marginesie należy też podnieść, iż zgłoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczeń powoda za okres przed 31 maja 2003 r. nie był uzasadniony, jako że wbrew twierdzeniu pozwanych, dochodzone przez powoda niniejszym pozwem roszczenie zapłaty kwoty 360.000 zł., nie było roszczeniem okresowym tj. roszczeniem o zwrot pobranych należności czynszowych za poszczególne miesiące , lecz roszczeniem odszkodowawczym i słusznie w tym zakresie powód powołał się na stanowisko judykatury wyrażone w uchwałach SN z dnia 18.04.1974 r., III CZP 20/74, OSNC 1974/12/208 i dnia 24.10.1972 r., III CZP 70/72, OSNC 1973/6/102. Zarzut ten jednak z uwagi na treść wydanego rozstrzygnięcia nie miał znaczenia w przedmiotowej sprawie, skoro zasądzono od pozwanych kwotę za okres tylko po 30 maja 2005 r.

Z kolei jeżeli chodzi o odsetki od zasądzonej z tytułu odszkodowania kwoty, to zasadą jest, że świadczenie o nieoznaczonym terminie, jeżeli nie wynika ono z właściwości zobowiązania, powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Do zobowiązań bezterminowych należą świadczenia z czynu niedozwolonego. Rolę wezwania do wykonania zobowiązania w rozumieniu wskazanego przepisu spełnia także doręczenie pozwanemu odpisu pozwu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1980 r. II CR 131/80 OSNCP 1980/11 poz. 223). W przedmiotowej sprawie powód domagał się zasądzenia odsetek od kwoty dochodzonej pozwem od dnia wniesienia pozwu. Powód nie wykazał jednak, by przed wytoczeniem tego powództwa wzywał A. K. (1) do

zapłaty kwoty, której dochodzi tym pozwem. A zatem odsetki zasądzone od kwoty, która została ustalona w oparciu o rzeczywiste czynsze z daty ich pobrania, należą się powodowi dopiero od dnia doręczenia A. K. (1) odpisu pozwu, gdyż w tym dniu doszło do wezwania jej do zapłaty żądanej przez powoda kwoty. Wobec powyższego odsetki te zasądzone od dnia 01 grudnia 2006 r., w którym to dniu doręczono A. K. (1) odpis pozwu (k. 95). Nie widział sąd podstawy, by tak ustaloną kwotę odszkodowania waloryzować, gdyż zasądzenie odsetek od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu spełniło funkcję waloryzacyjną. W sytuacji, gdyby sąd dokonał waloryzacji tej kwoty na dzień orzekania, to odsetki winny być wówczas zasądzone dopiero od daty wydania wyroku w niniejszej sprawie. Z tych też względów orzeczono jak w pkt. I i III wyroku.

Z uwagi na fakt, iż pozwani : W. K. i K. K. (1) przyjęli spadek po A. K. (1), przypadający im z mocy testamentu, z dobrodziejstwem inwentarza, a więc stosownie do treści art. 1031 § 2 k.c. ich odpowiedzialność za długi spadkowe ograniczona jest tylko do wartości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku, to sąd na podstawie art. 319 k.p.c. zastrzegł pozwanym prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego, mającego na celu egzekucję zasądzoną od nich przedmiotowym wyrokiem świadczenia, na ograniczenie ich odpowiedzialności do wysokości wartości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku nabytego po A. K. (1) zmarłej w toku przedmiotowego postępowania (por. wyrok SN z dnia 22.10.1977 r., II Cr 335/77, OSNC 1978/9/159) – pkt. II wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c., gdyż pozwani ulegli tylko co do nieznaczej części swego żądania (z żądanej przez powoda od nich kwoty 360.000 zł. sąd uznał za zasadną jedynie kwotę 3.945 zł., a więc niewiele ponad 1 % żądanej kwoty). Wobec powyższego sąd włożył na powoda obowiązek zwrotu pozwanym całości poniesionych przez nich kosztów procesu. Na koszty te złożyło się przede wszystkim wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, który reprezentował pozwanych w przedmiotowej sprawie, a które zgodnie z § 6 pkt. 7 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jed. Dz. U. z 2013 r. nr 461) wynosi w stawce minimalnej kwotę 7.200 zł. Na pozostałe zaś koszty poniesione przez pozwanych złożyły się uiszczone przez pozwanych zaliczki na koszty wynagrodzenia biegłego za wydane opinie w kwocie łącznej 8.657,99 zł. oraz opłaty sądowe od zażaleń na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia z dnia 26 lipca 2006 r. i na postanowienie w przedmiocie odmowy wyłączenia sędziego referenta od rozpoznawania przedmiotowej sprawy z dnia 24 kwietnia 2013 r. w łącznej kwocie 70 zł., które zgodnie z przepisami k.p.c. podlegają regułom dotyczącym rozliczenia całościowych kosztów procesu. Z tych też względów orzeczono jak w pkt. IV wyroku.

Na koszty procesu w przedmiotowej sprawie złożyły się też koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa tj. wydatki poniesione na wynagrodzenie biegłego sądowego – inż. R. C. za sporządzenie opinii uzupełniającej z dnia 01 czerwca 2011 r. w kwocie 1.927,93 zł., gdyż żadna ze stron nie uiściła zaliczki na koszty tej opinii i wynagrodzenie to zostało przyznane i wypłacone z wydatków Skarbu Państwa. Kosztami tymi obciążył sąd powoda w oparciu o przepis art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jed. Dz. U. z 2010r . Nr 90 poz. 594 ze zm.) i w zw. z art. 100 zdanie drugie k.p.c. Z tych też względów o kosztach należnych Skarbowi Państwa orzeczono jak w pkt. V wyroku.