

Sygn. akt I ACa 1232/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Cesarz (spr.)
Sędziowie:	SSA Alicja Myszkowska SSO del. Krzysztof Kacprzak
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **B. S. i R. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 28 sierpnia 2012 r. sygn. akt II C 1258/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza solidarnie od B. S. i R. W. na rzecz Miasta Ł. kwotę 34.511 (trzydzieści cztery tysiące pięćset jednaście) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 5 sierpnia 2006 roku i oddala powództwo w pozostałej części;

II. zasądza solidarnie od B. S. i R. W. na rzecz Miasta Ł. kwotę 3.526 (trzy tysiące pięćset dwadzieścia sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1232/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko B. S. i R. W. o zapłatę oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń:

Uchwałą III Plenarnego Posiedzenia Miejskiej Rady Narodowej w Ł. z dnia 20 marca 1945 r. nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. przeznaczono na (...)

Postanowieniem z dnia 7 maja 1948 r. Sądu Grodzkiego w Ł., sygn. akt III Co 154/48, przyznano S. S. (1) w trybie art. 1, 15, 16, 20, 24 Dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87) oraz na podstawie art. 374 i nast. k.p.c. posiadanie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej powierzchnię 2.205 m².

Pismem z dnia 6 grudnia 1949 r. Wydział Gospodarczy Zarządu Miejskiego w Ł. wniósł o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego odnośnie m.in. nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) jako niezbędnie potrzebną na stały użytek Gminy Miejskiej Ł.. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że w lutym 1945 r. władze Gminy zajęły przedmiotową nieruchomość z przeznaczeniem na szkołę. Mieściła się tam (...) Szkoła (...). Funduszami Gminy budynek doprowadzony został do stanu użyteczności. Właściciele omawianej nieruchomości nie zostali wprowadzeni z posiadanie przez władze sądowe, ani administracyjne. Podniesiono również, że nieruchomość znajduje się w nieprzerwanym posiadaniu Gminy od daty jej zajęcia.

Orzeczeniem z dnia 26 lutego 1953 r. nr (...) Prezydium Rady Narodowej Miasta Ł. orzekło o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa na cele użyteczności publicznej nieruchomość położoną przy ulicy (...) w Ł. o powierzchni 2.205 m⁽²⁾ stanowiącą własność B. S..

Decyzją z dnia 23 sierpnia 1968 r. Prezydium Dzielnicowej - B. Rady Miasta przydzieliło Prezydium Rady Narodowej - Wydziałowi (...) lokal użytkowy położony w budynku przy ulicy (...) przy w Ł. składający się z 21 pomieszczeń. Lokal ten został przydzielony na Dom Weterana (...).

Zarządzeniem z dnia 31 listopada 1984 r. Głównego Lekarza Wojewódzkiego usamodzielniono z dniem 1 stycznia 1985 r. filię Państwowego (...) przy ulicy (...) w Ł..

Decyzją z dnia 29 czerwca 1999 r. nr (...) Prezes Urzędu (...) stwierdził nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej Miasta Ł. z dnia 26 lutego 1953 r.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2000 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, sygn. akt I SA 1480/99, oddalił skargę Prezydenta Miasta Ł. na powyższą decyzję.

Decyzją z dnia 30 grudnia 2003 r. nr (...) Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast stwierdził nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej Miasta Ł. z dnia 26 lutego 1953 r. w części dotyczącej wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

Decyzją z dnia 5 sierpnia 2004 r. (...) Minister Infrastruktury po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Ł. o ponowne rozpatrzenie sprawy rozstrzygniętej decyzją Prezesa Urzędu (...) z dnia 30 grudnia 2003 r. stwierdzającej nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej Miasta Ł. z dnia 26 lutego 1953 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję z dnia 30 grudnia 2003 r.

Wyrokiem z dnia 27 października 2005 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1487/04 oddalił skargę Prezydenta Miasta Ł. na w/w decyzję.

W dniu 1 czerwca 2006 r. nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łodzi prowadzona była księga wieczysta nr (...) została wydana S. S. (3) vel S..

W dniu 1 czerwca 2006 r. S. S. (3) vel S. oddał powyższą nieruchomość Miastu Ł. w najem.

Ugodą zawartą w dniu 7 czerwca 2006 r. przed Sądem Okręgowym w Łodzi

w sprawie o sygn. akt II C 86/05 Miasto Ł. zobowiązało się zapłacić S. S. (3) vel S. kwotę 1.250.000 zł w terminie do dnia

15 lipca 2006 r. z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie

z nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 1996 r. do dnia 31 maja 2006 r. oraz kwotę 8.300 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Od 2 lutego 1945 r. do 31 grudnia 1995 r. powód, władając przedmiotową nieruchomością, nie uiszczał z tego tytułu czynszu.

Obecnie dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW (...).

Na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie powoda przez rzeczoznawcę majątkową A. Z. z dnia 13 kwietnia 2006 r. ustalono, że S. S. (3) vel S. od dnia 2 lutego 1945 r. do dnia

13 kwietnia 2006 r. dokonał na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) nakładów na łączną kwotę 1.114.000 zł.

Z aneksu do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkową A. Z. w dniu 12 lutego 2007 r. wynika, że wartość rynkowa nakładów koniecznych poniesionych na w/w nieruchomości od dnia 26 lutego 1953 r. do 30 sierpnia 1995 r. wynosi 696.800 zł.

Od 1949 r. do 1995 r. na przedmiotowej nieruchomości poczyniono szereg nakładów koniecznych, które pozostają w związku z utrzymaniem budynku w stanie niepogorszonym. Są to m.in. wymiana węzła c.o., wykonanie natrysków i węzła sanitarnego na parterze, wymiana okien po okresie użytkowania, pokrycie dachu papą termozgrzewalną, malowanie, wykonanie i montaż ogrodzenia, instalacja c.o., instalacja c.o. w piwnicy, instalacja wentylacji.

Wartość rynkowa nakładów dokonanych na nieruchomość położoną przy ulicy (...) w Ł. w okresie od 2 lutego 1945 r. do 1 czerwca 2006 r. w cenach z dnia 1 czerwca 2006 r. wynosi 1.100.000 zł.

Wartość rynkowa nakładów koniecznych dokonanych na nieruchomość w okresach:

- od 2 lutego 1945 r. do 13 kwietnia 2006 r. wynosi 986.743 zł,

- od 23 sierpnia 1968 r. do 13 kwietnia 2006 r. wynosi 896.865 zł.

- od 13 kwietnia 1996 r. do 13 kwietnia 2006 r. wynosi 71.897 zł.

Wartość rynkowa nakładów innych niż konieczne dokonanych na nieruchomość w okresach:

- od 26 lutego 1953 r. do 30 sierpnia 1995 r. wynosi 34.060 zł,

- od 23 sierpnia 1968 r. do 30 sierpnia 1995 r. wynosi 30.806 zł.

Wartość rynkowa nakładów dokonanych na omawianą nieruchomość w okresie od dnia 2 lutego 1945 r. do dnia 1 czerwca 2006 r.

z uwzględnieniem 48% udziału pierwotnej funkcji mieszkaniowej w obecnej funkcji usługowej wynosi 528.000 zł. Wartość rynkowa nakładów koniecznych dokonanych na nieruchomość w okresach:

- od 2 lutego 1945 r. do 13 kwietnia 2006 r. wynosi 473.637 zł,

- od 23 sierpnia 1968 r. do 13 kwietnia 2006 r. wynosi 430.495 zł,

- od 13 kwietnia 1996 r. do 13 kwietnia 2006 r. wynosi 34.511 zł.

Wartość rynkowa nakładów innych niż konieczne dokonanych na nieruchomość w okresach:

- od 26 lutego 1953 r. do 30 sierpnia 1995 r. wynosi 16.349 zł,

- od 23 sierpnia 1968 r. do 30 sierpnia 1995 r. wynosi 14.787 zł.

Różnica wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. według stanu z dnia 2 lutego 1945 r. i stanu z dnia 1 czerwca 2006 r. wynosi 1.100.000 zł.

Po uwzględnieniu nakładów innych niż konieczne, przyjmując do wyliczeń nakłady poczynione od 26 lutego 1953 r., różnica ta wynosi 1.065.400 zł (1.100.000 zł - 34.060 zł).

Po uwzględnieniu nakładów innych niż konieczne, przyjmując do wyliczeń nakłady poczynione od 23 sierpnia 1968 r. do 30 sierpnia 1995 r., różnica ta wynosi 1.069.194 zł (1.100.000 zł - 30.806 zł).

Obecnie pierwotna nieruchomość została całkowicie przebudowana, zmieniono klatki, zamontowano windy. Fakt, że w budynku mieści się Dom Pomocy Społecznej i zamieszkują tam pensjonariusze nie jest tożsamy z funkcją mieszkalną nieruchomości, która był pierwotna. Gdyby przyjąć, że jest to budynek mieszkalny to poza tym, iż konieczne jest okresowe pokrycie papą dachu, naprawa ogrodzenia, naprawa instalacji, inne nakłady nie byłyby konieczne, bowiem nie istniałaby materia, dla której dokonywano nakłady, czyli Dom Pomocy Społecznej.

Wartość rynkowa korzyści uzyskanych z nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. z tytułu nieuiszczenia czynszu od 2 lutego

1945 r. do 31 grudnia 1995 r. w cenach z dnia 1 czerwca 2006 r. wynosi 5.119.000 zł.

Wartość rynkowa korzyści uzyskanych z przedmiotowej nieruchomości

z tytułu nieuiszczenia czynszu od 31 sierpnia 1968 r. do 31 grudnia 1995 r. w cenach z dnia 1 czerwca 2006 r. wynosi 2.748.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W sprawie bezsporna jest okoliczność, że wobec stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej Prezydium Rady Narodowej Miasta Ł. z dnia 26 lutego 1953 r., była ona nieważna z mocy prawa od chwili wydania. Powód będący najemcą nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), władał nią jako posiadacz w złej wierze. Posiadanie nieruchomości odbywało się bowiem ze świadomością wadliwości orzeczenia wywłaszczeniowego. Powód jako posiadacz samoistny w złej wierze mógł żądać od strony pozwanej jedynie zwrotu nakładów koniecznych. Nakłady konieczne, których zwrotu żądał powód, zostały jednak w całości skonsumowane przez niezapłacony przez niego czynsz z tytułu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, a strona pozwana jako właściciel nieruchomości nie wzbogaciła się bezpodstawnie kosztem powoda. Z tego względu powództwo należało oddalić.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go

w części oddalającej powództwo w zakresie kwoty 34.511 zł wraz

z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz

w części zasądzającej od Miasta Ł. na rzecz B. S. i R. W. kwoty po 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Skarżący wyrokowi temu zarzucił naruszenie art. 226 § 2 k.c. w zw.

z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, w sposób sprzeczny z zebrany

w sprawie materiałem dowodowym, że powodowi nie przysługuje wobec pozwanych roszczenie o zwrot nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomości w okresie od 13 kwietnia 1996 r. do 13 kwietnia 2006 r. pomimo, że powód uiszczał za powyższy okres wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

W następstwie tak sformułowanego zarzutu skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od B. S. i R. W. na rzecz powoda kwoty 34.511 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomości w okresie od 13 kwietnia 1996 r. do 13 kwietnia 2006 r. oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za I instancję zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu (art. 100 k.p.c.), a także o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Zważyć bowiem należy, pomimo prawidłowości poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, że wniosek o istnieniu podstaw do całkowitego oddalenia powództwa w niniejszej sprawie nie jest trafny.

Sąd Okręgowy, przeprowadzając kompleksowe postępowanie dowodowe, dokonał należytej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji poczynił ustalenie, że z mocy ugody zawartej w dniu 7 czerwca 2006 r. przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 86/05 Miasto Ł. zobowiązało się zapłacić S. S. (3) vel S. kwotę 1.250.000 zł w terminie do dnia 15 lipca 2006 r. z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 1996 r. do dnia 31 maja 2006 r. Z drugiej zaś strony Sąd właściwie przyjął, że wartość rynkowa nakładów koniecznych dokonanych na nieruchomość w okresie od 13 kwietnia 1996 r. do 13 kwietnia 2006 r. wynosi 34.511 zł.

Chociaż ocena całokształtu materiału dowodowego uwzględniła kryteria wiarygodności i mocy dowodowej, przez co odpowiadała restrykcjom zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c., zaistniała wadliwość wydanego w I instancji orzeczenia w aspekcie, w jakim oddalone zostało powództwo, obejmujące zwrot nakładów koniecznych za okres od 13 kwietnia 1996 r. do 31 maja 2006 r.

Sąd Okręgowy w widoczny sposób pominął bowiem w zakresie zastosowania prawa materialnego w postaci art. 226 § 2 k.c. ustaloną przez siebie uprzednio okoliczność uiszczenia przez powoda na rzecz S. S. (3) vel S. odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za sporny okres. Tym samym błędnie przyjął, że istnieje po stronie powoda korzyść majątkowa równoznaczna z wysokością nieuiszczonego czynszu, którą należy zaliczyć na poczet dochodzonych przez Miasto Ł., jako posiadacza w złej wierze, nakładów koniecznych.

Na marginesie należy również podkreślić, że Sąd I instancji, dokonując oceny złej wiary powoda, nie rozróżnił dwóch podmiotów, które korzystały z powyższej nieruchomości, tj. Skarbu Państwa oraz Miasta Ł., podczas gdy powództwo zostało skierowane tylko przeciwko drugiemu z nich, ograniczając w ten sposób zakres rozpoznania sprawy.

Skoro zatem stan faktyczny sprawy prowadzi do wniosku, że po stronie powoda brak jest korzyści rozumianej, jako wysokość należnego stronie pozwanej czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w konsekwencji spełniona jest dyspozycja art. 226 § 2 k.c., uprawniająca powoda do skutecznego żądania zwrotu poniesionych za okres od 13 kwietnia 1996 r. do 13 kwietnia 2006 r. nakładów koniecznych. W takiej sytuacji, gdy stronie pozwanej nie przysługują roszczenia o zapłatę rzeczowego czynszu, świadczenie w postaci nakładów koniecznych, poniesionych

przez powoda, powoduje bezpodstawne wzbogacenie właścicieli nieruchomości i w pełni uzasadnia ich zwrot, tym bardziej, że nie ulega ono potrąceniu z jakąkolwiek wierzytelnością wzajemną pozwanych.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny zmienił na podstawie art. 386

§ 1 k.p.c. zaskarżony w pkt. 1 wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 34.511 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 sierpnia 2006 r., oddalając powództwo w pozostałej części.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł

na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 105

§ 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasadzając od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.526 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda, wskazane w § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu

(Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz opłata sądowa od apelacji, obliczona stosownie do art. 3 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy

z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

(Dz. U. 2010, Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Sąd Apelacyjny zasądził należność główną oraz koszty procesu solidarnie od pozwanych, jako spadkobierców pierwotnego pozwanego, kierując się treścią art. 1034 § 1 k.c. wobec braku informacji o dziale spadku.