

**Sygn. akt: I ACa 789/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Joanna Walentkiewicz - Witkowska</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Krzysztof Depczyński</b> <b>SSA Tomasz Szabelski (spr.)</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wojewódzkiego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum (...) w Ł.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Staroście (...)**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 16 kwietnia 2013 r. sygn. akt II C 288/11

**uchyla zaskarżony wyrok i pozostawia Sądowi Okręgowemu w Łodzi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt I ACa 789/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem wstępnym z dnia 16 kwietnia 2013r., w sprawie z powództwa Wojewódzkiego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum (...) (...)i w Ł. przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...) o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi uznał roszczenie pozwu za usprawiedliwione co do zasady.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, z których wynika, że nieruchomości położona w T. przy ul. (...), składająca się z działek ewidencyjnych gruntu nr (...), dla której Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim prowadzona jest księga wieczysta nr (...), została nabyta przez Skarb Państwa w drodze

zasiedzenia stwierdzonego stanowieniem Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 14 czerwca 2000r., sygn. akt I Ns 1541/99.

Na terenie tej nieruchomości znajduje się szereg budynków i budowli, w tym garaże samochodowe, kotłownie i wielorodzinne budynki mieszkalne, w których mieszczą się także lokale użytkowe. Budynki mieszkalne są zasiedlone przez najemców poszczególnych lokali mieszkalnych

Od dnia 19 sierpnia 2003r. powyższą nieruchomością władał powodowy Wojewódzki Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum (...) w Ł..

Decyzją z dnia 17 czerwca 2009r. Wojewoda (...) odmówił nieodpłatnego przekazania na rzecz Województwa (...) części nieruchomości zabudowanej, obejmującej również wyżej opisaną nieruchomość, wraz z budynkami i budowlami trwale z nią połączonymi. Decyzja ta uprawomocniła się 9 lipca 2009r.

Pozostałe nieruchomości, stanowiące własność Województwa (...), którymi dotychczas zarządzała strona powodowa, zostały jej przekazane w nieodpłatne użytkowanie uchwałą Zarządu Województwa (...) z 26 sierpnia 2009r.

Strona powodowa wielokrotnie wzywała pozwanego Skarbu Państwa do przejęcia przedmiotowej nieruchomości, kierując pisma do Starosty (...) (...) oraz do Wojewody (...).

Starosta (...) wobec powyższych żądań, w piśmie z 5 października 2009r. zaprezentował stanowisko, iż „do czasu przekazania budynków mieszkalnych na rzecz innego organu, dotychczasowy posiadacz pozostaje wciąż zobowiązany do sprawowania zarządu, czy też użytkowania wskazanych nieruchomości, tak jak to czynił nieprzerwanie od kilkudziesięciu lat”, jednocześnie deklarując podejmowanie „wszelkich starań, aby przekazanie odbyło się w możliwie jak najszybszym terminie”.

Pismem z dnia 17 grudnia 2009r. Starosta (...) odmówił zapłaty należności objętych przesłanymi mu fakturami, za należności związane z ogrzewaniem budynków na terenie przedmiotowej nieruchomości. Organ strony pozwanej uzasadnił swoje stanowisko twierdzeniem, iż decyzja Wojewody (...) o odmowie przekazania nieruchomości na rzecz Województwa (...) „decyduje (...) o tytule własności, a nie o podmiocie mającym sprawować zarząd”, a ponadto powiadomił, iż „nie odpowiada za utrzymanie nieruchomości zabudowanych blokami mieszkalnymi i dopóki nie dojdzie do przekazania nieruchomości w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, zarząd sprawowany musi być nadal przez szpital”. Natomiast w piśmie z 20 kwietnia 2010r. Starosta (...) podtrzymał swoje stanowisko, co do bezcelowości przejmowania nieruchomości w sytuacji, gdy toczy się postępowanie w związku z decyzją Wojewody (...) o stwierdzeniu nabycia tej nieruchomości przez Gminę T. z mocy prawa z dniem 27 maja 1990r., a nadto został złożony przez tę Gminę wniosek o komunalizację tej nieruchomości. Starosta ponownie wyraził pogląd, iż „do czasu zakończenia niniejszych postępowań dotychczasowy posiadacz pozostaje wciąż zobowiązany do sprawowania zarządu nad powierzonymi nieruchomościami do czasu przekazania ich na rzecz uprawnionego podmiotu”.

W okresie od 9 lipca 2009r. do 31 sierpnia 2010r. strona powodowa poniosła koszty związane z posiadaniem przedmiotowej nieruchomości, na które złożyły się:

- a) koszty dostarczania energii elektrycznej do części wspólnych budynków mieszkalnych;
- b) koszty wywozu nieczystości stałych;
- c) koszty obsługi kotłowni w blokach mieszkalnych;
- d) koszty obsługi technicznej bloków mieszkalnych;
- e) koszty usunięcia śniegu z dachów bloków mieszkalnych;
- f) koszty sprzątnięcia zewnętrznego i pielęgnacji zieleni;

g) koszty podatku od nieruchomości.

W tym samym okresie suma uiszczonych stronie powodowej wpłat z tytułu czynszu najmu lokali znajdujących się na terenie przedmiotowej nieruchomości wyniosła 129.664,98 zł, zaś suma uiszczonych stronie powodowej wpłat z tytułu dzierżawy gruntu pod garażami wyniosła 5.274,61 zł.

W dniu 9 czerwca 2010r. odbyło się spotkanie z udziałem stron oraz Wojewody (...) i Burmistrza T. na którym w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości uzgodniono, iż na wniosek Gminy T. ze strony Wojewody (...) zostanie wydana decyzja komunalizacyjna na rzecz tej Gminy, zaś „kwestia ewentualnych roszczeń kierowanych przez Wojewódzki Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej - Centrum (...) w Ł. do Skarbu Państwa z tytułu zarządu nad działkami pod blokami będzie przedmiotem uzgodnień w terminie późniejszym”.

Decyzją z 18 sierpnia 2010r. Wojewoda (...) przekazał nieodpłatnie na rzecz Gminy T. własność przedmiotowej nieruchomości. Decyzja ta została doręczona burmistrzowi Tuszyń w dniu 6 września 2010r.

Przedmiotowa nieruchomość została przekazana we władanie Gminie T. w dniu 1 września 2010r. W chwili przejścia nieruchomości, budynki i kotłownie były w złym stanie technicznym, wymagały prac naprawczych.

Pismem z dnia 28 stycznia 2011r., doręczonym dnia 4 lutego 2011r., strona powodowa wezwała Starostę (...) o do zapłaty należności z tytułu poniesionych nakładów.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy stwierdził trafność, co do zasady wytoczonego powództwa, uznając - na podstawie poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych - że powodowy Zespół ZOZ był posiadaczem samoistnym w złej wierze, przedmiotowej nieruchomości, opisaney w pozwie. Władał nią bowiem jak właściciel, zaś osoby wchodzące w skład jego organów miały świadomość i wiedzę, że ZOZ nie przysługuje tytuł własności do tej nieruchomości.

Jednocześnie mając na uwadze, że w chwili zwrotu nieruchomości przez powodowy Zespół ZOZ, tj. w dniu 1 września 2010r., decyzja komunalizacyjna nie była prawomocna i nie nastąpił jeszcze skutek praworzeczowy w postaci przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Gminy T., Sąd Okręgowy stwierdził, że w dacie zwrotu tej nieruchomości jej właścicielem pozostawał Skarb Państwa i to wobec tego podmiotu powstał obligacyjny stosunek prawny, związany z roszczeniem posiadacza o zwrot nakładów koniecznych, niezależnie od późniejszych transferów własności tej nieruchomości.

W konsekwencji sformułowany przez stronę pozwaną zarzut braku legitymacji procesowej biernej Sąd uznał za nieuzasadniony.

Jednocześnie Sąd stwierdził, że strona powodowa przedstawiła dowody z dokumentów, zeznań świadków oraz z przesłuchania jej przedstawiciela w charakterze strony, z których wynika, iż poniosła koszty, które można było zakwalifikować, jako nakłady konieczne - były bowiem wśród nich wydatki na remonty, naprawy i konserwacje oraz na daniny publicznoprawne związane z posiadaniem nieruchomości. Wprawdzie ich szczegółowe rozliczenie na obecnym etapie postępowania nie było jeszcze możliwe, jednakże sam fakt ich poniesienia wystarczał, w ocenie Sądu Okręgowego, dla potrzeb orzeczenia, co do samej trafności żądania pozwu co do zasady. Tym bardziej, że na gruncie art. 226 § 2 k.c. badaniu podlega okoliczność poczynienia przez posiadacza nakładów koniecznych oraz okoliczność bezpodstawnego wzbogacenia się właściciela kosztem posiadacza w przypadku obciążenia nimi tego ostatniego. W konsekwencji, zdaniem Sądu, nie było podstaw prawnych - przynajmniej na gruncie analizowanego przepisu - dla formułowanej przez stronę pozwaną argumentacji zmierzającej do obciążenia strony powodowej odpowiedzialnością za zbyt małe zyski osiągnięte z czynszów najmu lokali, w porównaniu do tego, co powód mógłby hipotetycznie osiągnąć, gdyby podjął określone czynności (np. gdyby zwiększył stawki czynszu najmu lokali). Sąd Okręgowy uznał zatem, że niewątpliwie strona pozwana wzbogaciłaby się kosztem powoda, gdyby zdjąc z niej obowiązek zwrotu nakładów koniecznych poniesionych przez powoda jako posiadacza przedmiotowej nieruchomości. Zaoszczędziłaby bowiem wydatki związane z koniecznością poniesienia tych nakładów, uzyskując związaną z tym korzyść majątkową bez podstawy prawnej. Między stronami nie istniał bowiem żaden stosunek prawny, który

mógłby stanowić podstawę uzyskania wspomnianej korzyści przez Skarb Państwa, kosztem powodowego Centrum. W szczególności, w przekonaniu Sądu I instancji, takiej podstawy nie kreowały pisma Starosty (...) (...), w sposób absolutnie nieuzasadniony przerzucające ciężary związane z zarządaniem przedmiotową nieruchomością na stronę powodową. Zatem to pozwany, w ocenie Sądu, jako właściciel nieruchomości w rozpatrywanym okresie, powinien ponieść wszystkie te koszty. Sąd podkreślił przy tym, że odpowiedzialności strony pozwanej nie wyłączała również jej argumentacja, jakoby „powiat nie prowadził działalności w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, gdyż są to zadania gminy”. Jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, jako podmioty mogące być właścicielami także nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, powinny sobie zapewnić od strony organizacyjnej i strukturalnej możliwość sprawowania zarządu również takimi nieruchomościami, nie zaś bezprawnie przerzucać ten ciężar na inne podmioty. W efekcie zaniechanie Starosty (...) (...) Sąd uznał za bezprawne i zawinione, bowiem Starosta naruszył art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, odmawiając niezwłocznego przejścia w zarząd nieruchomości wchodzącej do zasobu Skarbu Państwa oraz przerzucając w okresie objętym pozwem swoje obowiązki wynikające z wyżej wymienionego przepisu na inny podmiot - stronę powodową. Działanie to było zawinione, albowiem zdaniem Sądu nie sposób założyć, że wymieniony organ Skarbu Państwa nie wiedział o ciężarach na nim obowiązkach ustawowych w zakresie gospodarowania nieruchomościami państwowymi, nadto o związanych z tym koniecznych działaniach wynikających z usytuowania na przedmiotowej nieruchomości zasiedlonych budynków mieszkalnych wiedział z licznych pism i spotkań z przedstawicielami strony powodowej.

Wobec powyższego, w przekonaniu Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie spełnione zostały także przesłanki decydujące o zasadności roszczeń pozwu na gruncie przytoczonego art. 416 k.c., tym bardziej, że Sąd nie był związany podstawą prawną żądania wskazaną w pozwie, zatem ustalenie braku podstaw do zastosowania art. 417 § 1 k.c., nie stanowiło przeszkody dla rozważenia zasadności powództwa na gruncie zbliżonego - jeśli chodzi o systematykę stosunków cywilnoprawnych (w ramach odpowiedzialności deliktowej) przepisu art. 416 k.c. Zwłaszcza, że w sprawie została wykazana, co do zasady szkoda po stronie powodowej, na którą złożyły się wskazane przez nią - choć jeszcze szczegółowo nie zweryfikowane co do ostatecznej kwoty - wydatki na zapewnienie możliwości egzystencji mieszkańców budynków mieszkalnych, położonych na tej nieruchomości, związane z zapewnieniem ogrzewania mieszkań, dostawą energii elektrycznej do części wspólnych w budynkach, utrzymaniem porządku i czystości. Wydatki te, jak podkreślił Sąd, powinien ponieść zarządzający nieruchomością właściciel albo zarządca ustanowiony zgodnie z przepisami prawa, nie zaś ustanowiony metodą argumentacji sprowadzającej się do twierdzenia „zarządzaliście tyle lat, więc musicie zarządzać dalej”. Taki sposób powierzenia zarządu wbrew woli dotychczasowego posiadacza, nie jest bowiem znany prawu.

Ostatecznie Sąd Okręgowy nie podzielił również argumentacji strony pozwanej, jakoby wstrzymywanie się z przejściem nieruchomości uzasadnione było zamierzeniami Wojewody (...), co do przyszłej komunalizacji przedmiotowej nieruchomości. Ponad roczny okres oczekiwania strony powodowej na przejście nieruchomości nie mógł być usprawiedliwiony tego typu okolicznościami. Był to okres zbyt długi z punktu widzenia czasu faktycznie niezbędnego do przeprowadzenia takiej komunalizacji, w trakcie, którego organ pozwanej jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa powinien podjąć działania mające na celu zdjęcie z dotychczasowego posiadacza obowiązków związanych z zarządaniem tą nieruchomością, w szczególności przed sezonem grzewczym przełomu lat 2009 i 2010, z którym związane były zwiększone, a jednocześnie pilne, wydatki związane z zapewnieniem mieszkańcom ogrzewania ich mieszkań.

Dodatkowo - wbrew twierdzeniom strony pozwanej - Sąd Okręgowy stwierdził, że szkoda, jaką w niniejszej sprawie wykazuje powodowy Zespół ZOZ, pozostaje w: adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem strony pozwanej. Normalnym następstwem tego typu zaniechania była bowiem konieczność poniesienia wykazywanych kosztów przez dotychczasowego posiadacza nieruchomości, który w przeciwnym razie sam mógłby narazić się na odpowiedzialność względem osób, które w wyniku takich zaniechań poniosłyby szkodę. Skutek ten, w postaci podlegających wyrównaniu kosztów po stronie powodowej, Zespół ZOZ od początku wskazywał w kontaktach z przedstawicielami Skarbu Państwa, jednak jego apele nie spotkały się z należytą reakcją. Sąd podkreślił, że organy strony pozwanej miały też, przez cały objęty sporem okres, świadomość charakteru i przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, jako

zabudowanej zasiedlonymi blokami mieszkalnymi, przez co konieczność ponoszenia stałych kosztów określonego rodzaju nie inogła stanowić dla niej skutku wykraczającego poza normalne następstwa związane z zarządem taką nieruchomością.

Natomiast wbrew stanowisku strony pozwanej w ocenie Sądu I instancji, nie zostało wykazane, aby z tytułu zarządu przedmiotową nieruchomością w objętym sporem okresie, miała nastąpić całkowita kompensacja zysku ze stratą, w postaci uzyskania przez powoda pożytków cywilnych wyrównujących straty związane z poniesionymi kosztami. Zaś zakres takiej częściowej kompensacji - wskazywanej zresztą także przez stronę powodową - będzie przedmiotem ustaleń w dalszym toku postępowania, dotyczącego wysokości roszczeń powoda. Przy czym kompensacja musi dotyczyć faktycznego zysku z faktyczną szkodą, nie zaś zysku hipotetycznego, do wykazywania, którego zmierzała strona pozwana.

Z powyższych przyczyn, stwierdzając trafność roszczenia pozwu co do zasady, na podstawie art. 318 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy wydał wyrok wstępny.

Strona pozwana zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w całości, zarzucając naruszenie zarówno przepisów prawa: I. procesowego, tj.: 1) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez:

a) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że z umów

o dostarczanie energii elektrycznej, umów o obsługę kotłowni, umów o obsługę techniczną bloków mieszkalnych oraz z innych umów przedstawionych przez powoda wynika, że w okresie od 9 lipca 2009r. do 31 sierpnia 2010r. poniósł on koszty związane z posiadaniem nieruchomości Skarbu Państwa w postaci kosztów dostarczania energii elektrycznej do części wspólnych budynków mieszkalnych, koszty obsługi kotłowni w blokach mieszkalnych, koszty obsługi technicznej bloków mieszkalnych, koszty sprzątnia zewnętrznego

1) pielęgnacji zieleni, podczas gdy dokumenty te stanowią jedynie dowód tego, że powód zawarł stosowne umowy, nadto z faktur przedłożonych przez powoda wynika, że kwoty, których dochodzi od pozwanego stanowią in in. koszty obsługi kotłowni na paliwo stałe na terenie szpitala w T. (faktura VAT nr (...), faktura VAT nr (...), faktura nr (...)) na kwoty po 24.583 zł) oraz koszty obsługi technicznej szpitala (faktury VAT nr (...)) na kwoty po 66.612 zł), a zatem nie dotyczą nieruchomości Skarbu Państwa;

b) brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów z dokumentów w postaci wyciągów z rachunków bankowych powoda, odpisów pokwitowań wpłat oraz pisma głównego księgowego strony powodowej, poprzez przyjęcie, że suma uiszczonych stronie powodowej wpłat z tytułu czynszu najmu lokali znajdujących się na terenie przedmiotowej nieruchomości wyniosła 129.664,98 zł, zaś suma uiszczonych stronie powodowej wpłat z tytułu dzierżawy gruntu pod garażami wyniosła 5.274,61 zł, podczas gdy istotne ustalenia Sądu w tym zakresie były sprzeczne z treścią zebranego materiału dowodowego, bowiem z pokwitowań wpłat przedstawionych przez powoda wynika, że w okresie objętym pozwem wpłaty dokonane przez lokatorów i dzierżawców wyniosły 306.960,74 zł, a dokonane na rachunki bankowe wyniosły, co najmniej 290.442,30 zł, co razem stanowi kwotę 597.403,04 zł, co oznacza również, że Sąd ustalając wysokość dochodów powoda oparł się na niewiarygodnym (nieznajującym oparcia w pozostałym materiale dowodowym) oświadczeniu głównego księgowego strony powodowej, zaś skutkiem wskazanego powyżej uchybienia jest błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że suma uiszczonych stronie powodowej wpłat z tytułu czynszu najmu lokali znajdujących się na terenie przedmiotowej nieruchomości wyniosła jedynie 129.664,98 zł, zaś suma uiszczonych stronie powodowej wpłat z tytułu dzierżawy gruntu pod garażami stanowiła 5.274,61 zł, podczas gdy suma wpłat dokonanych przez najemców i dzierżawców w okresie objętym pozwem wyniosła co najmniej 597.403,04 zł;

1) art. 318 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku wstępnego uznającego roszczenie za usprawiedliwione, co do zasady na podstawie art. 226 § 2 k.c., podczas gdy charakter zgłoszonego roszczenia wymaga ustalenia, czy doszło do

bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego, a więc dokonania szczegółowych rozliczeń między stronami postępowania, czego Sąd zaniechał, nadto charakter zgłoszonego roszczenia wyklucza wydanie wyroku wstępnego;

2) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez pominięcie w ustaleniach faktycznych okoliczności mających zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. nieustalenie wysokości wydatków powoda na nieruchomości (wskazywanej przez powoda szkody) i poprzestanie w tym zakresie na niepoparty analizą materiału dowodowego stwierdzeniu, że dochody z nieruchomości nie kompensowały wydatków, co z kolei nie pozwala na dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia;

II. jak również prawa materialnego, tj.:

1) art. 416 k.c., poprzez wydanie wyroku wstępnego uznającego roszczenie za usprawiedliwione co do zasady na podstawie powołanego przepisu mimo, że nie ziściły się przesłanki materialnoprawne zgłoszonego roszczenia, a nadto w sytuacji gdy wysokość dochodów osiąganych przez powoda ze wskazanej nieruchomości przekraczała koszty zarządu;

2) art. 416 k.c. w zw. z art. 415 k.c. i art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez przyjęcie, że ziściły się przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa, podczas gdy działanie Skarbu Państwa nie było ani bezprawne ani zawinione, powód nie poniósł szkody w związku z zarządzaniem nieruchomością pozwanego, a między działaniem Skarbu Państwa a szkodą, na którą powołuje się powód brak jest adekwatnego związku przyczynowego, bowiem powód nie był zobowiązany do zarządzania nieruchomością;

3) art. 226 § 2 k.c. polegające na przyjęciu, że:

a) między stroną powodową i stroną pozwaną powstał stosunek zobowiązaniowy stanowiący podstawę roszczenia o zwrot nakładów, podczas gdy legitymowany biernie w procesie o zwrot nakładów jest właściciel, na rzecz, którego nastąpił zwrot rzeczy, a więc podmiot, który odebrał rzecz z nakładami, a bezsporne między stronami jest, że nieruchomość została wydana Gminie, a nie Skarbowi Państwa;

b) sam „fakt” poniesienia przez powoda wydatków na nieruchomość „wystarcza dla potrzeb orzeczenia o słuszności roszczenia pozwu co do zasady”, podczas gdy przesłanką uwzględnienia roszczenia jest uprzednie dokonanie rozliczeń między stronami, celem ustalenia, czy doszło do bezpodstawnego wzbogacenia;

c) „strona pozwana bezpodstawnie wzbogaciłaby się kosztem strony powodowej, gdyby zdjąć z niej obowiązek zwrotu nakładów koniecznych poniesionych przez powodowego posiadacza podczas gdy z dokumentów przedstawionych przez stronę powodową wynika, że dochody uzyskiwane przez powoda w związku z posiadaniem nieruchomości znacznie przekraczały koszty związane z jej utrzymaniem, a tym samym powód uzyskał znaczną nadwyżkę z tego tytułu;

4) art. 362 k.c., poprzez przyjęcie, że przyczynienie się powoda do zwiększenia ewentualnej szkody na skutek prowadzenia nieprawidłowej gospodarki lokalami nie ma wpływu na wysokość ewentualnej szkody i zakresu jej naprawienia.

W konkluzji apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: Apelacja jest zasadna.

Podniesione w zgłoszonym środku odwoławczym zarzuty obraży zarówno prawa procesowego, jak i materialnego są co do zasady uzasadnione, gdyż Sąd I instancji wydał w niniejszej sprawie wyrok wstępny, ograniczając się w

istocie jedynie do zbadania kwestii legitymacji procesowej biernej. Tymczasem bez wątpienia kwestia legitymacji procesowej strony pozwanej - choć fundamentalna - nie stanowi jeszcze wystarczającej podstawy do wydania wyroku wstępnego, tj. orzeczenia w zakresie trafności co do zasady zgłoszonego żądania. O ile bowiem Sąd I instancji wnikliwie i wyczerpująco wskazał przekonujące argumenty dla wykazania samej legitymacji procesowej biernej strony pozwanej, wskazując wyraźnie, że w chwili wydania nieruchomości przez stronę powodową stanowiła ona przedmiot własności pozwanej, gdyż w dacie wydania nieruchomości nie uprawomocniła się jeszcze decyzja komunalizacyjna, zatem właścicielem nieruchomości w dniu 1 września 201 Or. pozostawał nadal Skarb Państwa, o tyle w istocie Sąd Okręgowy w żaden sposób nie poddał wnikliwej, merytorycznej ocenie przesłanek odpowiedzialności strony pozwanej w kontekście jej obowiązku naprawienia szkody w postaci poniesionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość nakładów koniecznych, które nie znalazły jednocześnie pokrycia w faktycznie uzyskanych przez niego zyskach z najmu lokali mieszkalnych i gruntów pod garażami położonych w budynkach, posadowionych na terenie tej nieruchomości. Wprawdzie Sąd Okręgowy celnie podniósł, że istotę sporu w niniejszej sprawie stanowi kwestia faktycznie poniesionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość nakładów koniecznych, a w efekcie wzbogacenia się strony pozwanej, jako właściciela nieruchomości (z istoty prawa własności obowiązującego do ponoszenia tych nakładów) kosztem powoda, niemniej uwadze Sądu umknęła wyraźnie i konsekwentnie sygnalizowana przez stronę pozwaną okoliczność, czy i w jakim zakresie powód faktycznie poniósł określone nakłady, czy i w jakim zakresie były to faktycznie nakłady konieczne, a także, czy istotnie nie znalazły one pokrycia w uzyskanych jednocześnie przez powoda pożytkach cywilnych uzyskanych z przedmiotowej nieruchomości (choćby z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, czy garaży zlokalizowanych na tej nieruchomości). W tym kontekście uwadze Sądu I instancji umknęło zatem zagadnienie, czy w realiach analizowanego stanu faktycznego w ogóle zachodziły podstawy do wydania wyroku wstępnego, skoro nawet przy przesądzeniu legitymacji procesowej biernej strony pozwanej zasadnicza w sprawie okazywała się kwestia dokonania wnikliwej analizy poszczególnych wydatków oraz pożytków po stronie powodowej. W konsekwencji kwestionowany wyrok wstępny należało uznać za przedwczesny.

Tym bardziej, że - abstrahując już nawet od kwestii dopuszczalności i możliwości wydania w analizowanym przypadku wyroku wstępnego - orzekając co do zasady Sąd I instancji bezpodstawnie oparł się w istocie tylko na dokumencie - piśmie księgowej strony powodowej, z którego wynika jedynie, że Zespół ZOZ poniósł zadeklarowane koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości (k. 837). Tymczasem choćby w kontekście szeroko przywołanych przez apelującego okoliczności wynika, że kwestia faktycznego ponoszenia przez powoda poszczególnych wydatków - nakładów, w tym szczególnie ich wysokości oraz zakresu ich zasadności budzi poważne wątpliwości (choćby w zakresie kosztów obsługi kotłowni szpitala oraz kosztów jego obsługi technicznej - tj. części nieruchomości nie stanowiącej własności Skarbu Państwa), do których Sąd I instancji w żaden sposób się nie odniósł. Natomiast wobec uzasadnionych argumentów skarżącego wątpliwości budzi także kwestia, czy istotnie poniesione faktycznie nakłady przewyższyły uzyskane korzyści, a zatem czy faktycznie w przypadku strony pozwanej doszło do wzbogacenia kosztem powoda. Zwłaszcza, że tylko w takiej sytuacji można mówić o zasadności wytoczonego powództwa, czy to na gruncie art. 226 § 2 k.c., czy też na gruncie art. 416 k.c.. W każdym bowiem z ewentualnych wariantów istotę stanowi „szkoda”, jaką powód jako posiadacz poniósł, a która nie znalazła pokrycia w uzyskanych niejako w zamian „korzyściach” doprowadzając tym samym do wzbogacenia pozwanej i pokrzywdzenia powoda.

Nadto - do czego obszernie odniósł się również trafnie skarżący w apelacji - uwadze Sądu I instancji umknęła kwestia zakresu ewentualnych nakładów poniesionych przez powoda, zasadności poszczególnych deklarowanych wydatków, niezależnie nawet od kwestii ich faktycznego uiszczenia.

Wobec powyższego, nie kwestionując wywodów Sądu I instancji, co do samej legitymacji procesowej biernej strony pozwanej w niniejszej sprawie, skoro sporne i niewyjaśnione - w ocenie Sądu Apelacyjnego - okazały się zasadnicze ustalenia faktyczne, a w konsekwencji przesłanki odpowiedzialności strony pozwanej, w sprawie nie było podstaw do wydania wyroku wstępnego, tj. orzeczenia o trafności powództwa, co do zasady. Wydanie takiego orzeczenia wymagałoby bowiem uprzedniego wnikliwego zbadania, czy i jakie nakłady zostały rzeczywiście poniesione na przedmiotową nieruchomość przez powoda oraz ustalenia, czy miały one charakter nakładów koniecznych, jak również, czy nie znajdują one pokrycia w uzyskanych pożytkach (korzyściach), bowiem tylko w takim przypadku

możliwa byłaby konstatacja, czy po stronie powoda nastąpiło pokrzywdzenie kosztem majątku pozwanej, czy też nie, i dopiero w razie stwierdzenia tego pokrzywdzenia, tym samym bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej, można byłoby mówić o zasadności zgłoszonego roszczenia. Natomiast wielkość należnego świadczenia (rozmiar obowiązku naprawienia szkody) wynikałaby z tak ustalonego wzbogacenia, tj. faktycznie poniesionych przez powoda nakładów, które nie znalazły pokrycia w faktycznie uzyskanych pożytkach.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i pozostawił Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Jedynie na marginesie należy podnieść, że wobec wstępnego charakteru kwestionowanego wyroku w sprawie nie było podstaw do przekazywania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, gdyż sprawa, jako taka w istocie nie została jeszcze rozpoznana, bowiem uchylony wyrok wstępny dotyczył jedynie trafności powództwa co do zasady.