

Sygn. akt I ACa 513/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Mariola Głowacka |
| Sędziowie: | SA Małgorzata Kaźmierczak SA Karol Ratajczak (spr.) |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek |

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2017 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta P.**

przeciwko **Syndykowi masy upadłości (...) spółka akcyjna w upadłości likwidacyjnej**

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 20 listopada 2015 r., sygn. akt I C 3313/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 1 i 2 w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.744.207 (dwa miliony siedemset czterdzieści cztery tysiące dwieście siedem) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 2.660.747 zł od dnia 16 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 65.460 zł od dnia 9 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 18.000 zł od dnia 27 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,

a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

2. w punkcie 3 w ten sposób, że kosztami postępowania obciąża powoda w 42% a pozwanego w 58 % i w związku tym:

a. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

- od powoda 49 zł,

- od pozwanego 69,05 zł,

b. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 61.184 zł;

II. w pozostałym zakresie apelację pozwanego oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.103 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Kaźmierczak Mariola Głowacka Karol Ratajczak

UZASADNIENIE

Powód Miasto P. wniósł pozew przeciwko pozwanemu Syndykowi Masy Upadłości (...) S.A. z siedzibą w P. o zapłatę 4.720.065,57 zł z odsetkami ustawowymi szczegółowo określonymi w pozwie oraz żądał zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3.10.2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał pozwanemu, by w terminie 14 dni zapłacił powodowi 4.720.065,57 zł wraz z odsetkami oraz kosztami procesu w wysokości 107.200 zł albo by w tym terminie wniósł sprzeciw.

Na skutek wniesionego przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty, po rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 20 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.370.156,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2013 r. do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. kosztami procesu obciążył strony stosunkowo: powoda w 29%, a pozwanego w 71 % i na tej podstawie:

a) nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 34,23 zł tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego;

b) nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 83,82 zł tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego;

c) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 24.367,91 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i

wyprowadzone z tych ustaleń wnioski prawne.

Miasto P. jest właścicielem działki nr (...) (obręb (...), arkusz (...)) oraz działek nr (...) (obręb (...)).

Powód uzyskał własność powyższych nieruchomości z mocy prawa, na podstawie przepisów uwłaszczeniowych zawartych w. ustawie z dnia 10.05.1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U., z 1990 r. nr 32 poz. 191 ze zm.). Uwłaszczenie powoda nastąpiło w dniu 27.05.1990 r. (z dniem wejścia w życie w/w ustawy). Miasto P. uzyskało stwierdzenie nabycia własności działek nr (...) w drodze decyzji administracyjnych Wojewody (...) z dnia 11.03.2011 r. oraz z dnia 29.03.2011 r. Decyzje te są

ostateczne (odwołanie pozwanego zostało odrzucone, ponieważ Krajowa Komisja (...) odmówiła mu udziału w sprawie w charakterze strony).

W 1962 r. powstała państwowa jednostka organizacyjna - przedsiębiorstwo państwowe o nazwie (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) - Inżynieryjnego (...). W wyniku kilkakrotnych przekształceń następcą prawnym tego przedsiębiorstwa państwowego stała się spółka (...) S.A. z siedzibą w P..

W 1965 r. (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) - Inżynieryjnego (...) otrzymało od Skarbu Państwa w zarząd i użytkowanie grunty położone przy obecnej ul. (...) w P., w celu zorganizowania tam placówki dla wykonywania prac przy regulacji koryta rzeki W.. Przedsiębiorstwo (...) objęło na tej podstawie w swoje posiadanie: część działek nr (...) i na ich terenie urządziło zaplecze organizacyjno-magazynowe dla realizacji prac związanych z regulacją koryta rzeki W.. Przedsiębiorstwo to urządziło na tym terenie również infrastrukturę w postaci doprowadzenia kanalizacji, prądu, gazu i sieci telefonicznej, wybudowało również magazyny murowane i blaszane, wiaty, garaże, hale warsztatowe, budynek socjalny oraz budynek administracyjno-biurowy z laboratorium i szatniami dla pracowników. Przez pewien czas funkcjonowała tam również wytwórnia betonu, która następnie została przeniesiona w inne miejsce. Na tym terenie poprzednicy prawni pozwanego prowadzili swoją działalność administracyjną, posiadali zaplecze magazynowe, dokonywali napraw sprzętu. Postanowieniem z dnia 21.03.2005 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu ogłosił upadłość (...) S.A. z możliwością zawarcia układu, zaś postanowieniem z dnia 28.04.2006 r. zmienił sposób prowadzenia postępowania upadłościowego na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego.

W dniu 7.08. (...). Syndyk Masy Upadłości (...) S.A. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia własności części wykorzystywanych przez niego działek nr (...), i to z dniem 2.10.2005 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i W. postanowieniem z dnia 2.09.2008 r. oddalił wniosek, uznając, iż co najmniej do 1.02.1989 r. był on posiadaczem zależnym, a nie samoistnym. Sąd ten przyjął ponadto, że pozwany nie wykazał, by po 1.02.1989 r. jego posiadanie zmieniło charakter na samoistny, a nawet gdyby fakt ten został udowodniony, to i tak do dnia 2.09.2005 r. nie upłynął jeszcze wymagany 30-letni termin zasiedzenia dla posiadacza będącego w złej wierze. Sąd II instancji oddalił apelację pozwanego od powyższego wyroku.

Syndyk Masy Upadłości (...) S.A. wystąpił ponadto w dniu 26.10.2009 r. z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez tę spółkę użytkownika wieczystego działek nr (...) z mocy prawa, tj. z mocy przepisu art. 200 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W wyniku rozpoznania tego wniosku Wojewoda (...) wydał decyzję z dnia 3.10.2013 r., odmawiającą stwierdzenia nabycia prawa użytkownika wieczystego. Decyzja ta została oparta na ustaleniu przez Wojewodę (...), że w dniu wejścia w życie art. 200 ustawy z dnia 21.08.1997 r. przedmiotowe działki nie były już własnością Skarbu Państwa, bowiem z mocy prawa w dniu 27.05.1990 r. stały się one własnością Miasta P.. Pozwany złożył odwołanie od tej decyzji.

Pozwany zajmował i korzystał z części działek nr (...), nieprzerwanie od lat 60- tych. Do 31.08.2012 r. pozwany korzystał łącznie z 12.061 m² przedmiotowych nieruchomości, zaś od 1.09.2012 r. (po rozwiązaniu umowy ze spółką (...) sp. z o.o. korzystał łącznie z 6.474 m².

W okresie od 15.03.2008 r. do co najmniej 31.05.2013 r. pozwany wynajmował pomieszczenia zlokalizowane na tych działkach spółkom (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. oraz K. D..

Dochód, jaki mógłby uzyskać w okresie od 7.08.2006 r. do dnia 31.08.2012 r. z tytułu najmu 12.061 m² (z powierzchni działek nr (...)) oraz z tytułu najmu 6.474 m² (z powierzchni tych samych działek) w okresie od 1.09.2012 r. do dnia 31.05.2013 r. wynosi łącznie (po zwaloryzowaniu) 3.370.156 zł.

Powód wystosował do pozwanego trzy kolejne przedprocesowe pisma zawierające wezwanie do zapłaty:

- pismo z dnia 27.06.2013 r., obejmujące żądanie zapłaty 4.022.837,36 zł oraz

433.250.1 zł w terminie 14 dni od daty jego otrzymania (pozwany odebrał je w dniu 1.07.2013 r.),

- pismo z dnia 23.07.2013 r., obejmujące żądanie zapłaty 65.460 zł w terminie 14 dni od jego otrzymania (pozwany odebrał je w dniu 25.07.2013 r.) oraz
- pismo z dnia 8.08.2013 r. obejmujące żądanie zapłaty m. in. 180.518,21 zł oraz

18.1 zł w terminie 14 dni od jego otrzymania (powód odebrał je w dniu 12.08.2013 r.).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda za uzasadnione co do zasady.

Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenia właściciela do posiadaczy jego rzeczy regulują przepisy art. 222 k.c.-230 k.c. Obok żądania wydobywczego (windykacyjnego) przepisy te przewidują zamknięty katalog roszczeń zwanych w doktrynie „uzupełniającymi”. Ustawodawca przyjął jednak, że zakres odpowiedzialności posiadacza rzeczy względem właściciela należy uzależnić od usprawiedliwionego okolicznościami stanu jego świadomości co do tytułu prawnego do korzystania z cudzej rzeczy. Stąd też właściciel może żądać zaspokojenia roszczeń uzupełniających, w tym wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz zwrotu utraconych pożytków wyłącznie od posiadacza w złej wierze. Od posiadacza w dobrej wierze może domagać się natomiast wyłącznie wydania przedmiotu swojej własności, bez możliwości kierowania do niego roszczeń uzupełniających, (art. 224 i 225 k.c.)

Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przez niego rzecz stanowi własność innej osoby (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.07.2004 r., III CK 212/03). Za posiadacza w dobrej wierze należy natomiast uznać tego, kto w usprawiedliwiony sposób sądzi, że ma legitymację do korzystania z cudzej rzeczy.

Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym, przy czym okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25.10.2013 r., I ACa 478/13, Lex nr 1400218). W złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie.

Sąd Okręgowy wskazał, że między stronami bezspornym było, iż właścicielem przedmiotowych nieruchomości jest Miasto P., bowiem po prawomocnym oddaleniu wniosku pozwanego o stwierdzenie nabycia własności tych gruntów przez zasiedzenie pozwany nie kwestionował już dłużej prawa własności powoda. Nie wykazał on jednocześnie, by posiadał jakikolwiek tytuł prawny do nieruchomości, mimo że w sprzeczanie powoływał się na nabycie ex lege prawa użytkowania wieczystego. Sąd I instancji ustalił, że Wojewoda (...) odmówił uwzględnienia wniosku pozwanego w tym przedmiocie, a pozwany nie wykazał, by jego odwołanie w tej sprawie (złożone jeszcze w 2013 r.) zostało uwzględnione. Ponieważ stwierdzanie nabycia prawa użytkowania wieczystego ex lege leży w wyłącznej kompetencji organów administracji państwowej, Sąd nie mógł samodzielnie poczynić ustaleń w tym przedmiocie i musiał opierać się na materiale dowodowym przedłożonym przez strony. Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów nie wynikało natomiast, by pozwany uzyskał ostateczną decyzję administracyjną stwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego z mocy ustawy.

W ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie nie można było uwzględnić oceny prawnej wyrażonej przez Sąd Rejonowy w sprawie z wniosku pozwanego o stwierdzenie nabycia własności spornych gruntów w drodze zasiedzenia. Na gruncie sprawy o stwierdzenie zasiedzenia istotne znaczenie ma wyłącznie moment wejścia w posiadanie cudzej rzeczy, nieistotne są natomiast późniejsze zmiany stanu świadomości posiadacza co do przysługiwania mu prawa własności. Jeśli chodzi zaś o roszczenia uzupełniające określone w art. 220-230 k.c., to na tle tych przepisów ocenie podlega stan świadomości posiadacza co do przysługiwania mu tytułu prawnego do cudzej rzeczy przez cały okres posiadania tej rzeczy, a nie sam tylko moment wejścia w jej posiadanie. Oznacza to, że samo wejście w posiadanie rzeczy w dobrej wierze nie eliminuje obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, bowiem z chwilą, w której posiadacz cudzej rzeczy dowiedział się o braku tytułu prawnego lub powinien był się o tym dowiedzieć

staje się on posiadaczem w złej wierze i od tego momentu zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu cudzej własności.

Poprzednik prawny pozwanego objął działki nr (...) w posiadanie na podstawie oddania mu tych gruntów przez Skarb Państwa w zarząd i użytkowanie, w celu realizacji powierzonego mu zadania (uregulowania koryta W.). Na datę objęcia spornych gruntów w posiadanie pozwany miał do tego tytuł prawny skuteczny względem ówczesnego właściciela. Poprzednik prawny pozwanego był zatem od początku swego posiadania posiadaczem w dobrej wierze, a zadaniem procesowym powoda było wykazanie, od którego momentu stan dobrej wiary został przez pozwanego lub jego poprzedników prawnych utracony i przekształcił się w złą wiarę. Powoda natomiast obciążał ciężar wykazania, że co najmniej w okresie objętym żądaniem pozwu (od 28.04.2006 r. do 31.05.2013 r.) pozwany znajdował się w złej wierze, tj. na podstawie towarzyszących okoliczności powinien był przypuszczać, że posiadana przezeń rzecz stanowi własność innej osoby.

Powód, zdaniem Sądu I instancji, nie wykazał, by pozwany utracił dobrą wiarę przed dniem złożenia wniosku o stwierdzenie nabycia przez niego własności spornych gruntów w drodze zasiedzenia, tj. przed dniem 7.08.2006 r., w szczególności powód nie naprowadził na okoliczności wskazujących na to, z jaką chwilą poprzednicy prawni zakończyli wykonywanie powierzonego im przez Skarb Państwa zadania (regulacji koryta rzeki W.) i w jaki sposób kształtowały się dalsze stosunki prawne pomiędzy Miastem P. a Skarbem Państwa. Powód nie wyjaśnił w szczególności również tego, od jakiego momentu pozwany powziął wiedzę o uwłaszczeniu Miasta P. i uzyskaniu przez nie z mocy prawa własności spornych gruntów już z dniem 27.05.1990 r. Brak jakichkolwiek danych dotyczących kształtowania się wzajemnych stosunków pomiędzy pozwanym (jego poprzednikami prawnymi) a powodem i Skarbem Państwa uniemożliwił Sądowi I instancji kategoryczne ustalenie momentu, od którego pozwany powinien był powziąć wątpliwości co do posiadania przez niego tytułu prawnego do korzystania z rzeczy.

Z braku takich danych, których powinien był dostarczyć powód, z uwagi na normę wynikającą z art. 6 k.c. oraz domniemanie z art. 7 k.c., Sąd Okręgowy uznał, iż najwcześniejszym chronologicznie „uchwytnym” momentem, z jakim z całą pewnością należy przyjmować utratę dobrej wiary przez pozwanego, jest data złożenia wniosku o stwierdzenie nabycia własności spornych nieruchomości w drodze zasiedzenia. Wystąpienie z tym wnioskiem przez Syndyka Masy Upadłości (...) S.A. oznaczało, że pozwany musiał najpóźniej w tym momencie uświadomić sobie brak tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości Miasta P., bowiem w treści wniosku powoływał się na posiadanie samoistne tych nieruchomości i twierdził, że korzystał z nich tak, jakby to czynił właściciel. Treść wniosku o stwierdzenie nabycia własności gruntów komunalnych przez zasiedzenie

świadczy zatem o przekonaniu pozwanego, iż najpóźniej w momencie złożenia tego wniosku korzystał z nieruchomości powoda nie tylko jako ich nie-właściciel, lecz także jako osoba trzecia nie posiadająca jakiegokolwiek tytułu prawnego do posiadania zależnego tych nieruchomości (tj. bez tytułu prawnego do np. użytkowania wieczystego, użytkowania, najmu, dzierżawy, itp.).

Sąd Okręgowy stwierdził wobec powyższego, że powód wykazał, że pozwany korzystał bez tytułu prawnego z nieruchomości Miasta P. i to w złej wierze co najmniej w okresie od 7.08.2006 r. do 31.05.2013 r. Jeśli chodzi o zakres wykorzystywania przez pozwanego przedmiotowych działek komunalnych, to Sąd I instancji na podstawie opinii biegłego, której wnioski podzielił ustalił, że za okres od 7.08.2006 r. do 31.05.2013 r., powodowi należy się wynagrodzenie w łącznej kwocie 3.370.156 zł, z tym że w okresie od 7.08.2006 r. do 31.08.2012 r. jako podstawę wyliczenia wysokości wynagrodzenia Sąd przyjął powierzchnię 12.061 m², zaś w okresie od 1.09.2012 r. do 31.05.2013 r. podstawą wyliczenia wartości tego wynagrodzenia uczynił powierzchnię 6.474 m².

Odnosząc się do żądania powoda zwrotu pobranych przez pozwanego pożytków cywilnych (czynszów najmu) oraz zapłaty równowartości pożytków, których pozwany nie osiągnął, nie wynajmując części pomieszczeń (pozostawiając je pustostanami) Sąd Okręgowy przywołał treść art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i uznał za trafne stanowisko pozwanego, że żądanie zarówno wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, jak i zwrotu pobranych przez powoda czynszów najmu (pożytków cywilnych) powodowałoby podwójne obciążenie pozwanego obowiązkiem

zrekompensowania właścicielowi niemożności osobistego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Powód otrzymałby bowiem od pozwanego zarówno wynagrodzenie odpowiadające rynkowym stawkom czynszu najmu (tak jakby strony łączyła umowa najmu lub dzierżawy), a jednocześnie otrzymałby od niego zwrot czynszów, jakie powód pobrał od podmiotów gospodarczych, którym udostępnił nieruchomość do korzystania na podstawie umów najmu. W efekcie powód uzyskałby równowartość nie tylko tego, co otrzymałby od pozwanego, gdyby strony łączyła umowa, lecz podwójną wartość tych świadczeń (raz tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, a drugi raz tytułem zwrotu pobranych pożytków oraz zapłaty wartości pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki).

W niniejszej sprawie pozwany wykorzystywał nieruchomość powoda w różnorodny sposób: część pomieszczeń użytkował osobiście, część wynajmował, a część z nich pozostawała pustostanami. W ocenie Sądu I instancji, powód mógł się domagać od pozwanego tylko jednorazowego świadczenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy, nie mógł zaś domagać się zarówno zapłaty wynagrodzenia, jak i zwrotu pożytków. Prowadziłoby to do podwójnego wzbogacenia właściciela i nadmiernego obciążenia pozwanego, który - w odniesieniu do wynajmowanych przez siebie pomieszczeń - musiałby zwrócić nie tylko pobrane pożytki cywilne, ale i zapłacić wynagrodzenie za korzystanie także z tej części nieruchomości, z której w ogóle osobiście nie korzystał. Z powyższych względów, Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda jedynie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, oddając powództwo w pozostałym zakresie.

Jeśli chodzi zaś o roszczenie odsetkowe, to Sąd wskazał, że powód wykazał, iż pozwany otrzymał od niego trzy wezwania do zapłaty, z których pierwsze (z dnia 27.06.2013 r.) obejmowało żądanie zapłaty 4.022.837,36 zł oraz 433.250 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Pozwany odebrał pismo powoda w dniu 1.07.2013 r., a zatem 14-dniowy termin zapłaty upłynął z dniem 15.07.2013 r. i począwszy od 16.07.2013 r. Syndyk Masy Upadłości (...) S.A. popadł w opóźnienie. Powód wystosował następnie dwa kolejne pisma obejmujące wezwania do zapłaty dalszych kwot wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości (pisma z dnia 23.07.2013 r. oraz z dnia 8.08.2013 r.), jednakże dla rozstrzygnięcia w przedmiocie roszczenia odsetkowego istotne było tylko pierwsze wezwanie do zapłaty zawarte w piśmie z dnia 27.06.2013 r. Już wówczas Miasto P. jednoznacznie domagało się od pozwanego spełnienia świadczeń z art. 225 § 2 k.c. w zw. z art. 224 k.c., powołując się - jako na podstawę faktyczną tych żądań - na korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda z złej wierz. Termin spełnienia świadczenia przez pozwanego nadszedł w dniu 15.07.2013 r., tj. z upływem 14-dniowego terminu wyznaczonego mu przez powoda i począwszy od 16.07.2013 r. pozwany znajdował się już w opóźnieniu z zapłatą należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości.

Wobec powyższego, odsetki ustawowe od zasądzonej na rzecz powoda kwoty 3.370.156 zł Sąd Okręgowy na podstawie art. 481 § 1 k.c. przyznał począwszy od dnia 16.07.2013 r. do dnia zapłaty.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwanego Sąd I instancji uznał go za bezskuteczny. Pozwany nie twierdził, by już przed wdaniem się w spór w niniejszej sprawie przedstawił powodowi do potrącenia własną wierzytelność, wręcz przeciwnie, z treści sprzeciwu od nakazu zapłaty wynikało, że zarzut potrącenia podniesiony w tym piśmie procesowym jest zarazem oświadczeniem woli w rozumieniu art. 498 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego, oświadczenie woli pozwanego o potrąceniu zawarte w sprzeciwie było bezskuteczne, albowiem nie został spełniony jeden z warunków skutecznego dokonania kompensacji wzajemnych wierzytelności, tj. wierzytelność przedstawiona przez pozwanego do potrącenia nie była jeszcze wymagalna w rozumieniu art. 498 k.c. ani w dniu złożenia sprzeciwu, ani w dacie jego doręczenia powodowi. Sąd I instancji, powołując się na poglądy orzecznictwa stwierdził, że wymagalność wierzytelności w rozumieniu art. 498 k.c. należy rozumieć tak samo jak wymagalność na gruncie innych przepisów Kodeksu cywilnego, a mianowicie jako nadejście ostatniego dnia terminu spełnienia świadczenia, po upływie którego dłużnik popadnie w opóźnienie. Roszczenia o zwrot nakładów są roszczeniami bezterminowymi, co oznacza, że stają się wymagalne dopiero po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.). Pozwany nie wykazał tymczasem, by wezwał powoda do zwrotu nakładów już przed złożeniem sprzeciwu od nakazu zapłaty, ani nawet nie sformułował tego rodzaju twierdzeń. Wobec powyższego,

wierzytelności pozwanego przedstawione do potrącenia nie posiadały na moment złożenia sprzeciwu przymiotu wymagalności, bowiem nie nadszedł dzień spełnienia tych roszczeń, po którym powód popadłby w opóźnienie.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd Okręgowy przywołał treść art. 100 k.p.c. i wskazał, że powód domagał się 4.720.066 zł, a jego żądanie Sąd I instancji uwzględnił do kwoty 3.370.156 zł, co oznacza, że przegrał on sprawę w 29% i w takim też stosunku obciążono go kosztami procesowymi.

Powód uiścił dotychczas opłatę sądową w wysokości 23.604 zł oraz zaliczkę na opinię biegłego w wysokości 3.500 zł. Poniósł ponadto koszty zastępstwa procesowego przez fachowego pełnomocnika w stawce 7.217 zł. Łącznie zatem Miasto P. wyłożyło na koszty procesu 34.321 zł, z czego pozwany powinien był zwrócić powodowi 71%, tj. kwotę 24.367,91 zł.

Koszt sporządzenia opinii przez biegłą K. L. wyniósł ostatecznie 3.618,05 zł, a zatem ze Skarbu Państwa pokryta została tymczasowo jedynie część tych kosztów sądowych w wysokości 118,05 zł. Kwotą tą Sąd Okręgowy obciążył strony w stosunku 71% (pozwany) i 29% (powód) i nakazał ściągnięcie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego - 34,23 zł, a od pozwanego - 83,82 zł.

Wyrok apelacjami zaskarżyły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 516.710 zł oraz w części objętej punktem 3 i zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot pożytków - czynszu najmu uzyskanego przez pozwanego w okresie marzec 2008 r. - maj 2013 r. od (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. i K. D., pomimo uznania przez Sąd Okręgowy, że pozwany korzystał w złej wierze z nieruchomości powoda, co najmniej od 7 sierpnia 2006 r.;
2. błędne ustalenie, że powód uiścił opłatę sądową w wysokości 23.604 zł, podczas, gdy powód, wnosząc powództwo uiścił opłatę od pozwu w wysokości 100.000 zł.

Wskazując na powyższe powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanego na rzecz

powoda kwoty 3.886,866 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 3.370.156 zł od dnia 16 lipca 2013 r.
- 433.250 zł od dnia 16 lipca 2013 r.,
- 65.460 zł od dnia 9 sierpnia 2013 r.,
- 18.000 zł od dnia 27 sierpnia 2013 r.,

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Powód złożył także wniosek ewentualny o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Pozwany zaskarżył wyrok w części objętej punktami 1 i 3 sentencji wyroku, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego;

a. art. 177 § 1 pkt 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji niezawieszenie postępowania do czasu wydania przez uprawniony organ ostatecznej decyzji administracyjnej w sprawie wszczętej z wniosku pozwanego o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w trybie art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

b. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 7 k.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na błędnym przyjęciu, iż zgromadzony materiał dowodowy pozwala na obalenie domniemania prawnego dobrej wiary;

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego na skutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów;

a. w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, polegającej na błędnym przyjęciu, że zgromadzony materiał dowodowy pozwolił na obalenie domniemania wynikającego z art. 7 k.c., w szczególności przez uznanie, że pozwany stracił przymiot dobrej wiary w chwili złożenia wniosku o zasiedzenie, w sytuacji, gdy w chwili składania wniosku o zasiedzenie pozwany dążył do wykazania, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości od 2005 roku;

b. w sposób niewszzechstronny, albowiem Sąd błędnie przyjął, że pozwany nie wykazał, by jego odwołanie w sprawie nabycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości zostało uwzględnione, w sytuacji, gdy

pozwany wykazał, że w sprawie odwołanie od decyzji organu i instancji zostało złożone i do dnia wyrokowania nie zostało rozpoznane. Jednocześnie pozwany, na wypadek uznania zgłoszonej w pozwie wierzytelności za zasadną, zgłosił ewentualny zarzut potrącenia, zgodnie z oświadczeniem z dnia 22 grudnia 2015 roku, tj. w ten sposób, iż pozwany potrącił swą wierzytelność w kwocie 1.601.435,52 zł z kwestionowaną przez pozwanego wierzytelnością powoda.

Celem wykazania powyższej okoliczności pozwany złożył wniosek o przeprowadzenie dowodów z:

a. dokumentów wskazanych w treści uzasadnienia na okoliczność dokonanego przez pozwanego potrącenia swojej wierzytelności w stosunku do powoda z kwestionowaną przez pozwanego wierzytelnością powoda oraz wartości dokonanych nakładów na sporną nieruchomość;

b. ewentualnie, w przypadku kwestionowania przez powoda wartości nakładów dokonanych przez pozwanego, przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Z powołaniem na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wnioskiem ewentualnym było uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji przeciwnika procesowego oraz o zasądzenie od niego na własną rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

W pierwszej kolejności rozważyć należało zarzut pozwanego dotyczący zasadności odmowy przez Sąd Okręgowy zawieszenia postępowania w sprawie. Niewątpliwie wynik postępowania z wniosku pozwanego zakończonego decyzją Wojewody (...) z dnia 3 października 2013 roku odmawiającą stwierdzenia, że pozwany z dniem 5 grudnia 1990 r. nabył prawo użytkowania wieczystego działek gruntu, wydania których żąda powód od pozwanego w niniejszej sprawie,

mógł mieć wpływ na jej wynik. W razie bowiem uwzględnienia odwołania pozwanego, mógł on nabyć tytuł prawny do władania tymi działkami już z dniem 5 grudnia 1990 roku i tym samym skierowane przeciwko niemu powództwo winno zostać oddalone. Na dzień orzekania przez Sąd Okręgowy decyzja Wojewody (...) nie była ostateczna, zatem Sąd Apelacyjny zwrócił się do Wojewody (...) o przesłanie akt sprawy administracyjnej.

Wynika z nich, że Minister Infrastruktury i Budownictwa decyzją z dnia 24 sierpnia 2016 roku w sprawie DO.(...) (...)EW uchylił decyzję Wojewody (...) i umorzył postępowanie organu I instancji. Decyzja ta jest ostateczna, bowiem do Ministerstwa nie wpłynęła skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. (k. 156 akt administracyjnych). W tej sytuacji nie było podstaw do zawieszenia postępowania, bowiem na dzień orzekania przez Sąd Apelacyjny nie toczyło się żadne postępowanie administracyjne, którego wynik mógł mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Apelacyjny podziela w większości poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, ich zmiana w pewnym, niewielkim zakresie, zostanie przedstawiona w dalszej części uzasadnienia. Sąd drugiej instancji akceptuje także ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, gdyż sporządzona została przez Sąd Okręgowy zgodnie w wymogami wynikającymi z treści art. 233 § 1 k.p.c.

W świetle poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych i dowodów, na których Sąd się oparł, nie można uznać zasadności zarzutów pozwanego, który twierdzi, że powód nie obalił domniemania dobrej wiary pozwanego i tym samym wadliwie przypisano pozwanemu, że w okresie, za który zasądzono od niego wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, był on jej posiadaczem z złej wierz.

Według art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Jest to domniemanie wzruszalne, ale ciężar dowodu złej wiary posiadacza spoczywa na właścicielu (orzeczenie SN z 9 marca 1967 r., II CR 340/66, LexPolonica nr 309226, OSPiKA 1967, nr 11, poz. 262). Domniemanie może być obalone przez same okoliczności faktyczne wskazujące w niewątpliwy sposób na istnienie złej wiary posiadacza. Na domniemanie wynikające z posiadania nie można powołać się przeciwko domniemaniu wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej (art. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Należy też wskazać, że dobrą wiarę samoistnego posiadacza rzeczy można scharakteryzować od strony negatywnej przez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Z określenia tego wynika przeciwieństwo, a mianowicie, że dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza, że przysługuje mu prawo własności konkretnej rzeczy. Okoliczności sprawy w żaden sposób nie uzasadniają poczynienia ustalenia, że pozwany mógł mieć obiektywnie uzasadnione przeświadczenie, że przysługuje mu prawo własności spornych działek gruntu. Nie mógł on mieć takiego przeświadczenia, bowiem nigdy prawo własności działek gruntu, za które powód żąda wynagrodzenia mu nie przysługiwało, poprzednikowi prawnemu pozwanego - (...) Przedsiębiorstwu Budownictwa (...) - inżynierskiego (...) działki te zostały jedynie przekazane w zarząd i

użytkowanie. Na podstawie art. 2 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (DZ. U. Nr 79, poz.464) a następnie na podstawie art. 200 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przysługiwało poprzednikom prawnym pozwanego, a następnie pozwanemu uprawnienie do stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów przekazanych w zarząd, ale pomimo upływu ponad 26 lat od wejścia w życie pierwszej z ustaw, ani pozwany, ani jego poprzednicy prawni nie uzyskali wymaganej decyzji administracyjnej. Nie mogą zatem obecnie twierdzić, że mają skuteczne wobec powoda prawo do władania działkami, za korzystanie z których powód domaga się od niego wynagrodzenia. Powód nie może też twierdzić, że w okresie objętym pozwem był samoistnym posiadaczem tych działek w dobrej wierze, w znaczeniu opisanym powyżej.

Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że sam pozwany, składając wniosek zasiedzenie, przyznawał, że w okresie od 2 października 1990 roku, tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 28 I. 1990 roku o zmianie ustawy » Kodeks cywilny był samoistnym posiadaczem w złej wierze objętych wnioskiem działek. Zła wiara

wynika wprost z treści wniosku pozwanego o zasiedzenie, bo przyjęto w nim 15 letni termin samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia, uwzględniając art. 10 powołanej wyżej ustawy z dnia 28 I. 1990 roku.

Trudno przyjmować, aby powód musiał prowadzić dowód złej wiary pozwanego, skoro ten sam, w postępowaniu sądowym o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie twierdził, że posiada te nieruchomości w złej wierze.

Z tego względu, Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że co najmniej od dnia 7 sierpnia 2008 roku, a więc od dnia złożenia wniosku o zasiedzenie, pozwany był posiadaczem w złej wierze działek, za które powód domaga się zapłaty wynagrodzenia.

Podstawą prawną żądania strony powodowej był przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. nakładający na posiadacza rzeczy będącego w złej wierze obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Istota tego obowiązku sprowadza się do przyznania właścicielowi rekompensaty z tytułu braku możliwości dysponowania rzeczą. Roszczenia wynikające z treści przepisów art. 224 i 225 k.c. są uregulowane w sposób szczególny i pozostają niezależne od odpowiedzialności deliktowej, stąd też przepisy te wyłączają inne podstawy odpowiedzialności posiadacza wobec właściciela. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie stanowi więc roszczenia odszkodowawczego, nie ma wobec niego zastosowania art. 361 § 2 k.c., o wysokości wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Właściwym wynagrodzeniem pozostaje kwota jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie oparte było na prawie, obejmując to wszystko co uzyskalby właściciel gdyby ją wynajął, wdzierzał, lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z

zastosowaniem cen wolnorynkowych obowiązujących w okresie za który wynagrodzenie jest dochodzone.

Tymczasem Sąd Okręgowy, zasądzając powodowi od pozwanego wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w kwocie 3.370.156 zł oparł się na opinii uzupełniającej biegłej K. L., która wyliczyła powyższą kwotę za okres od 7 sierpnia 2006 roku do 31 sierpnia 2012 roku i to za korzystanie z gruntu o powierzchni 12.061 m². Biegła wyraźnie zaznaczyła, że kwota ta, wyliczona w pozycji 7 tabeli na k. 782 stanowi kwotę zwaloryzowaną wynagrodzenia, uwzględniającą wskaźnik wzrost cen i usług konsumpcyjnych (...) Suma wynagrodzeń nominalnych za każdy rok, a więc liczonych według stawek czynszowych za dany rok, zgodnie z opinią biegłej za podany okres wynosi 2.852.065 zł. Jest to, zgodnie z przytoczonym poglądem wynagrodzenie, co do zasady, należne powodowi, za okres do 31 sierpnia 2012 roku. Sąd Okręgowy wyrokując, jakby nie zauważył tego, że biegła w opinii uzupełniającej pominęła, iż powód w pozwie domagał się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres do 31 maja 2013 roku, z tym, że poczynając od dnia 1 września 2012 roku powierzchnia gruntów, z których korzystał wynosiła nie 12.061 m², a 6.474 m². Stosowne wyliczenia w tym zakresie biegła L. zawarła w opinii głównej z dnia 28 I. 2014 roku i zgodnie z tą opinią nominalne wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości za okres od 1 września 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wyniosło 103.649 zł, a za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 maja 2013 roku - 128.768 zł. Opinia biegłej K. L. nie została przez strony zakwestionowana w apelacjach, przeto dokonane przez nią obliczenia stanowiły podstawę do wyliczenia należnych powodowi od pozwanego kwot.

Kierując się wyłącznie wyliczeniami zawartymi w opinii głównej oraz uzupełniającej biegłej K. L. wynagrodzenie należne powodowi od pozwanego winno wynieść kwotę 3.084.482 zł (2.852.065 zł + 103.649 zł + 128.768 zł).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, winno ono zostać jednak umniejszone wynagrodzenie należne za powierzchnie wdzierzawiane przez pozwanego na rzecz (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. i K. D.. Zagadnienie przeciwko komu ma właściciel kierować roszczenia uzupełniające - przeciwko posiadaczowi samoistnemu, czy posiadaczowi zależnemu, który włada rzeczą na podstawie stosunku prawnego zawartego z posiadaczem samoistnym jest sporne w judykaturze. Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 19 kwietnia 2017 r., sygn. akt ill CZP 84/16 przyjął, że korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.).

Oznacza to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, że w rozważanej sytuacji, to posiadacz zależny, a nie samoistny jest biernie legitymowany w procesie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Kierując się zapisami umów zawartych przez pozwanego z (...) S.A należało przyjąć, że korzystała ona z gruntów o łącznej powierzchni 2.263 m². Przyjmując zaś stawki przyjętą przez biegłą L. wynagrodzenie należne od tej spółki za okres, w którym spółka ta dzierżawiła od pozwanego część objętej pozwem nieruchomości, winno wynieść:

- za 2006 r. - $17,75 \text{ zł m}^2 \times 2263 = 40.168 \text{ zł}$,
- za 2007 r. - $26,11 \text{ zł m}^2 \times 2263 = 59.086 \text{ zł}$,
- za 2008 r. - $39,60 \text{ zł m}^2 \times 2263 = 89.614 \text{ zł}$,
- za 2009 r. - $41,58 \text{ zł m}^2 \times 2263 = 94.095 \text{ zł}$,
- za 2010 r. - $42,07 \text{ zł m}^2 \times 2263 = 95.204 \text{ zł}$
- -za 2011 r.- $44,16 \text{ zł m}^2 \times 2263 = 99.934 \text{ zł}$
- -za 2012 r.- $32,51 \text{ zł m}^2 \times 2263 = 73.570 \text{ zł}$ –
- -łącznie-646.586 zł.

Umowa z M. spółką z o.o. zawarta była w okresie 1.10.2011 r. - 31.05.2013 r. i dotyczyła gruntów o łącznej powierzchni 2565 m². Tym samym wynagrodzenie od tej spółki winno wynieść:

- za 2011 r. 3 miesiące - $2565 \text{ m}^2 \times 44,16 = 113.270 : 4 = 28.317 \text{ zł}$,
- za 2012 r. $2565 \text{ m}^2 \times 32,51 = 83.388 \text{ zł}$ za 8 mieś. + 4 mieś. 41.694 zł suma 125.082 zł,
- 2013 r. 5 miesięcy - $2565 \text{ m}^2 \times 19,89 = 51.017 \text{ zł}$ - łącznie 207.416 zł.

Umowa z K. D. dotyczyła okresu 1.06. 2012 r.- 31.05.2013 r. i gruntu o powierzchni 150 m², zatem wynagrodzenie od niej winno wynieść 2.983 zł ($150 \text{ m}^2 \times 19,89 = 2.983 \text{ zł}$).

Łącznie zatem wynagrodzenie należne nie od pozwanego a od (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. i K. D. winno wynieść 856.985 zł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, łącznie zatem wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należne pozwanemu od powoda za okres objęty pozwem winno wynieść 2.227.497 zł ($3.084.482 \text{ zł} - 856.985 \text{ zł}$).

Powód jednak w apelacji domagał się od pozwanego zasądzenia, oprócz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, także czynszu, który ten uzyskał na podstawie umów zawartych z (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. i K. D.. Podana przez powoda w pozwie łączna kwota czynszów w wysokości 516. 710 zł nie była przez pozwanego kwestionowana, a wynikała ona wprost z treści umów zawartych przez pozwanego. Z treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. wynika, że samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest między innymi do zwrotu właścicielowi pozyskanych pożytków. Czynsz dzierżawny taki pożytek niewątpliwie stanowi, zatem zasadne było zasądzenie od

pozwanego także z tego tytułu kwoty 516.710 zł, i tym samym uwzględnienie apelacji powoda.

Nie był natomiast zasadny podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia. Pozwany konkludentnie w apelacji przyznał, że oświadczenie o potrąceniu, na które powołał się w sprzeciwie od nakazu zapłaty, nie było skutecznie, z uwagi na brak wymagalności świadczenia, które przedstawił powodowi do potrącenia.

Do apelacji pozwany załączył przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 16 grudnia 2015 roku, w którym domagał się od pozwanego zapłaty kwoty 1.601.435,52 zł tytułem nakładów poniesionych przez pozwanego na terenie nieruchomości położonej w P., ui. (...) M. 1 (działki nr (...)); w wezwaniu określono pozwanemu termin 2 dni do zapłaty tej kwoty. Do pisma załączono szczegółowe zestawienie nakładów. Następnie pismem z dnia 22 grudnia 2015 roku pozwany złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu własnej wierzytelności w kwocie 1.601.435,52 zł z wierzytelnością (kwestionowaną) powoda w kwocie 4.720.065,57 zł dochodzoną w pozwie z dnia 30 sierpnia 2013 roku. Co od zasady zatem pozwany wypełnił warunki do złożenia skutecznego oświadczenia o potrąceniu, gdyż wierzytelność przedstawiona w oświadczeniu o potrąceniu - nie przesądzając na tym etapie postępowania czy i w jakim zakresie pozwanemu wobec powoda przysługiwała - była w dniu składania tego oświadczenia wymagalna.

Jak wynika z treści art. 226 § 2 k.c. posiadacz może żądać od właściciela jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem,

W doktrynie i orzecznictwie wyrażony został pogląd, zgodnie z którym roszczenie posiadacza w złej wierze o zwrot nakładów koniecznych powstaje dopiero w chwili wydania rzeczy właścicielowi; w tym bowiem momencie można dopiero stwierdzić, czy właściciel wzbogacił się bezpodstawnie (por. System Prawa Prywatnego, t 3, 2013, s. 919). Przyznanie posiadaczowi roszczenia o zwrot nakładów koniecznych - wymagalnego już w chwili ich dokonania - naruszałoby bowiem zasady słuszności, ponieważ w takim wypadku posiadacz w złej wierze, władający rzeczą z przyczyn niezaskądających na aprobatę, uzyskiwałby możliwość decydowania o sposobie wykonywania cudzego prawa i czynienia nakładów koniecznych, niekiedy niezgodnie z wolą i interesem właściciela (por. wyr. SN z 22.2.2010 r., IV CSK 436/09, L.). W orzecznictwie zaprezentowano także stanowisko odmiennie, w myśl którego samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych już przed wydaniem rzeczy właścicielowi (por. wyr. SN z 10.8.1988 r., III CRN 229/88, OSN 1990, Nr 12, poz. 153; podobnie S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego 2013, t. II, art. 226). Pogląd ten, zdaniem Sądu Apelacyjnego można zaakceptować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy za rozliczeniem nakładów przed wydaniem rzeczy przemawiają szczególne okoliczności, takie jak zgłoszenie przez posiadacza gotowości wydania rzeczy po zwrocie poniesionych na nią wydatków, zwłoka właściciela w odbiorze

rzeczy, brak zainteresowania właściciela odzyskaniem rzeczy, odmowa jej przyjęcia, czy zgłoszenie przez posiadacza Zarzutu zatrzymania. Tak sytuacja nie ma jednak miejsca w rozpoznawanej sprawie, przeto nie mogło dojść do potrącenia wierzytelności z tytułu nakładów koniecznych, gdyż roszczenie pozwanego z tego tytułu nie stało się wymagalne. Ubocznie zatem Sąd Apelacyjny stwierdza, że według treści oświadczenia o potrąceniu na wierzytelność z tytułu nakładów, jak podał pozwany, koniecznych, złożyły się;

- kwota 735.542.,64 zł z tytułu wydatków poniesionych na ochronę nieruchomości;
- kwota 434.738,03 zł z tytułu podatku od nieruchomości;
- kwota 7.995 zł tytułem prac remontowych dachu budynku socjalnego;
- kwota 3.000,85 zł tytułem prac związanych z ubezpieczeniem nieruchomości;
- kwota 420.159 zł tytułem nakładów na wybudowania na terenie nieruchomości hali magazynowej, wiaty, budynku socjalnego, budynku biurowego, magazynu gazów technicznych, hali warsztatowej oraz budynku administracji i ogrodzenia terenu.

Z wyżej wymienionych nakładów, nie przesądzając czy i w jakiej wysokości faktycznie zostały poniesione, niewątpliwie nie są nakładami koniecznymi te związane z wydatkami na ochronę i ubezpieczenie nieruchomości. Nakierowane

one były bowiem nie na zwiększenie wartości nieruchomości, a na zachowanie w stanie nie pogorszonym oraz ubezpieczenie mienia pozwanego znajdującego się na jej terenie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1.1, o odsetkach ustawowych orzekając na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., kierując się treścią wezwań do zapłaty i zakreślonymi w nich terminami płatności. Kwota 2.660.747 zł objęta była wezwaniem do zapłaty z dnia 27 czerwca 2013 roku, kwota 65.460 zł, wezwaniem do zapłaty z dnia 23 I. 2013 roku, a kwota 18.000 zł - z dnia 8 sierpnia 2013 roku.

W związku z tym, że ostatecznie powód z żądanej w pozwie kwoty 4.720.065,57 zł uzyskał 2.744.207 zł, a więc około 58%, stosując przepis art. 100 k.p.c. w tej części kosztami procesu należało obciążyć pozwanego, zaś powoda w pozostałych 42%. W konsekwencji na podstawie tego przepisu w zw. z art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od powoda kwotę 49 zł, a od pozwanego 69,05 zł - tytułem reszty nieuiszczonej części kosztów opinii biegłej L. (pkt I.2a) oraz zasądzone od pozwanego na rzecz powoda kwotę 61.184 zł (pkt (...)). Powód poniósł w sprawie koszty opłaty od pozwu w kwocie 100.000 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.217 zł oraz zaliczki na poczet opinii biegłego w wysokości 3.500 zł

- łącznie 110.717 zł. Z tej kwoty winien otrzymać od pozwanego 58% tj. 64.215 zł. Koszty pozwanego w postępowaniu pierwszo instancyjnym to tylko wynagrodzenie pełnomocnika w
- 7.217 zł, z czego powinien otrzymać od powoda 42% tj. 3.013 zł. Różnicę tych wartości tj. 61.184 zł zasądzone powodowi w pkt I.2b.

Z przyczyn podanych powyżej w pozostałym zakresie apelacja pozwanego na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona (pkt II wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w punkcie III - z apelacji powoda na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zaś z apelacji pozwanego na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, że pozwany w postępowaniu apelacyjnym, ze swej apelacji wygrał sprawę w 1/3. Koszty powoda to 25.836 zł opłaty od apelacji oraz 14.400 zł kosztów zastępstwa procesowego. Koszty pozwanego to opłata od apelacji 100.00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 14.400 zł - łącznie 114.400 zł, z czego powód winien zwrócić pozwanemu 1/3 tj. 38.133 zł. Różnica pomiędzy powyższymi kwotami została zasądzona powodowi od pozwanego w punkcie III. Podstawę ustalenia kosztów zastępstwa procesowego powoda w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (DZ. U Nr 1804), zaś podstawę ustalenia kosztów zastępstwa procesowego pozwanego - przepisy § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (DZ. U. Nr 1800) - oba akty prawne według stanu prawnego na dzień wniesienia apelacji.

Małgorzata Kaźmierczak Mariola Głowacka Karol Ratajczak