

Sygn. akt *I ACa 236/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mikołaj Tomaszewski

Sędziowie: SA Małgorzata Kaźmierczak

SA Ewa Staniszevska /spr./

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta P.**

przeciwko (...) **sp. z o.o. w P., P. B. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 6 listopada 2017 r. sygn. akt XVIII C 326/15

1. **oddala apelacje stron;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego P. B. (1) 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, a poniesione przez powoda i pozwanego (...) sp. z o.o. w P. koszty zastępstwa procesowego z apelacji tych stron wzajemnie znosi.**

Małgorzata Kaźmierczak Mikołaj Tomaszewski Ewa Staniszevska

--	--	--

I A Ca 236/18

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 14 grudnia 2009 r. powód Miasto P. wniósł o zasądzenie:

- od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 622.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2009 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego,

- od pozwanego P. B. (1) kwoty 311.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2009 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że na mocy decyzji wywłaszczeniowych z 1952 - 1953 roku Skarb Państwa, a następnie na podstawie decyzji komunalizacyjnej z 1992 roku powód, nabyli własność nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P.. W 2000 roku Prezes U. stwierdził nieważność orzeczenia wywłaszczeniowego, co potwierdziło ostatecznie orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2003 roku. Powód wyjaśnił dalej, że spadkobierczynie pierwotnego właściciela nieruchomości umową z dnia 27 kwietnia 2005 r. przenieśli własność ww. nieruchomości na rzecz spółki (...) Sp. z o.o., od której z kolei, w dniu 8.12.2005r. udział 1/3 własności ww. nieruchomości nabył pozwany P. B. (1). W 1953 r., gdy przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w posiadaniu Skarbu Państwa, dokonano na niej odbudowy ze środków publicznych zniszczonej podczas II Wojny Światowej kamienicy. Wartość nakładów wyniosła 933.000 zł. Powód dodał, że przejął wierzytelności Skarbu Państwa na podstawie ustawy o samorządzie terytorialnym i w związku z tym dochodzi zwrotu poczynionych na ww. nieruchomość nakładów.

Pozwani, w odpowiedziach na pozew, wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu po rozpoznaniu apelacji, wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 r. sygn. akt I ACa 917/10 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w z dnia 10 września 2010 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy błędnie uznał brak legitymacji biernej pozwanych i błędnie przyjął, że nastąpiło przedawnienie roszczenia, a nadto nieprawidłowo uznał, że powód działał w dobrej wierze.

Pismem złożonym dnia 12 lutego 2013 r., doręczonym pozwanym powód rozszerzył pozew domagając się dodatkowo, ponad objęte pozwem kwoty, zasądzenia od pozwanego (...) Sp. z o.o. kwoty 964.059,20 zł wraz z odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanego do dnia zapłaty i kosztami procesu wg norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego, a od pozwanego P. B. (1) kwoty 482.029,60 zł wraz z odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanego do dnia zapłaty i kosztami procesu wg norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwani odnosząc się do powyższego rozszerzenia żądania podnieśli zarzut przedawnienia tego roszczenia.

Wyrokiem z dnia 6 listopada 2017 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda Miasta P. kwotę 274.551,78 zł (dwieście siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017 r. do dnia zapłaty; zasądził od pozwanego P. B. (1) na rzecz powoda Miasta P. kwotę 137.275,89 zł (sto trzydzieści siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu.

W uzasadnieniu Sąd I instancji powołał się na następujące ustalenia.

M. M. był właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 360 m², dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadził księgę wieczystą S. tom 3 karta 57.

Przed II Wojną Światową ww. nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym - kamienicą. Budynek ten został niemal doszczętnie zniszczony na skutek działań wojennych.

W dniu 11 grudnia 1952 r. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w P. wydało orzeczenie nr S.A. (...)(...) na podstawie którego wywłaszczono właściciela ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa - (...) Osiedli (...) w P.. Odwoławcza Komisja Wywłaszczeniowa przy Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej utrzymała w mocy ww. orzeczenie decyzją z dnia 14 września 1953 roku.

W związku z przejęciem posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa, w okresie od 1 stycznia 1953 roku na jej terenie wykonywano roboty budowlane związane z odbudową kamienicy. Po odbudowie kamienica pozostawała we władaniu Skarbu Państwa.

W 1992 roku opisana nieruchomość została przejęta w posiadanie Miasta P., zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 2 czerwca 1992 roku, nr PK-I- (...) stwierdzającej jej nieodpłatne nabycie, z mocy prawa przez Miasto P..

W dniu 29 listopada 2000 roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast wydał decyzję nr (...) (...), w której stwierdził nieważność orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w P. z dnia 11 grudnia 1952 roku i utrzymującej ją w mocy decyzji z dnia 14 września 1953 roku. Wyżej wymieniona decyzja została utrzymana w mocy decyzją Prezesa U. z dnia 27 marca 2001 roku nr (...)

Wyrokiem z dnia 5 września 2003 roku (I SA (...)) Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego w P. na ww. decyzję.

Decyzją nr (...) z dnia 4 marca 2005 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 2 czerwca 1992 roku, nr PK-I- (...).

W dniu 8 marca 2004 r. została zawarta w formie aktu notarialnego (repertorium (...)) przed notariuszem A. S., umowa sprzedaży z zastrzeżeniem terminu pomiędzy spadkobiercami M. K. M. P. (1) i M. P. (2) a firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., obecnie działająca pod firmą (...) Sp. z o.o. Przedmiotem sprzedaży było prawo własności nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), stanowiących działkę nr (...) o powierzchni 122m⁽²⁾, opisaną w (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni 194 m⁽²⁾, opisaną w (...). Z (...) wcześniej został wyodrębniony jeden lokal mieszkalny i nie był on przedmiotem sprzedaży. Powyższe nieruchomości wcześniej stanowiły działkę nr (...) o powierzchni 360 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadził księgę wieczystą S. tom 3 karta 57. W chwili sprzedaży działki były zabudowane kamienicą wzniesioną w latach 50-tych.

Strony umowy oświadczyły, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi po wydaniu ostatecznej i prawomocnej decyzji, stwierdzającej nieważność decyzji komunalizacyjnej, ale nie później niż do dnia 31.12.2014 r. W § 5 ww. umowy strony wskazały, że wszelkie pożytki i zobowiązania, które mogą zaistnieć wraz z przejęciem w posiadanie i współposiadanie przedmiotów niniejszej umowy przez kupującą Spółkę, a w szczególności wynikające z przejęcia od Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. zarządu nieruchomościami przechodzą na rzecz Spółki.

Umową sprzedaży, zawartą aktem notarialnym (repertorium (...)) z dnia 27 kwietnia 2005 roku przed notariuszem A. S., spadkobierczynie M. M., tj. K. P. i M. P. (2) zbyły własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. obecnie działającej pod firmą (...) Sp. z o.o.

W § 9 ww. umowy strony zawarły analogiczny zapis jak w § 5 umowy z dnia 8 marca 2004r., dotyczący przejęcia pożytków i zobowiązań.

W dniu 8 grudnia 2005 roku pozwany P. B. (1) nabył od spółki (...) Sp. z o.o. udział we własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/3.

Powód nie wydał przedmiotowej nieruchomości właścicielom zaraz po wydaniu orzeczeń dotyczących nieważności decyzji wywłaszczeniowych. Wydanie nieruchomości pozwanym nakazał powodowi Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 30 maja 2008 roku w sprawie (...), który stał się prawomocny po wydaniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 października 2008 roku (I ACa 655/08) oddalającym apelację powoda. Przedmiotowa nieruchomość została ostatecznie pozwanym wydana w dniu 18 grudnia 2008 roku, po wszczęciu przez nich postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Stare Miasto w P. w sprawie o sygnaturze akt (...)

Pismami z dnia 13 października 2009 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty do dnia 23 października 2009 r. należności tytułem zwrotu wartości nakładów, tj. P. B. (1) do zapłaty 311.000 zł, a (...) do zapłaty 622.000 zł. Pozwany P. B. (1) wezwanie otrzymał w dniu 17 listopada 2009 r. a pozwany (...) Spółka z o.o. w P. w dniu 19 października 2009 r. Ponowne wezwanie pozwanych do zapłaty, tym razem do dnia 13 listopada 2009 r., nastąpiło pismami z dnia 6 listopada 2009 r.

Kamienica Stary (...) została w 1953 roku odbudowana z czterema kondygnacjami naziemnymi. Do odbudowy wykorzystano częściowo ściany nośne budynku co oznacza, że nie rozebrano – wyburzono budynku do fundamentów. Nadto w latach 1970, 1979 i 1985 Skarb Państwa wykonał roboty remontowe zewnętrzne (elewacja i dach).

Powierzchnia użytkowa budynku po odbudowie wynosiła 495 m², a powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (...) m².

Nakłady dotyczące robót odtworzeniowych kamienicy w wariantcie odbudowy z materiałów ściennych nowych wynoszą 1.956.309,02 zł netto, tj. 2.144.813,73 zł przy 8% VAT i 2.406.260,07 zł przy 23% VAT (w tym roboty przygotowawcze rozbiórkowo-wyburzeniowe netto 150.203,18 zł netto, dokumentacja projektowa z instalacjami 143.705,92 zł netto, roboty budowlano-montażowe i instalacyjne z materiałów nowych 1.602.072,70 zł netto, roboty remontowe 60.327,22 zł netto).

Nakłady dotyczące robót odtworzeniowych kamienicy w wariantcie odbudowy z materiałów rozbiórkowych w 30% wynoszą 1.756.158,61 zł netto, tj. 1.896.651,28 zł przy 8% VAT i 2.160.075,06 zł przy 23% VAT (w tym roboty przygotowawcze rozbiórkowo-wyburzeniowe netto 150.203,18 zł netto, dokumentacja projektowa z instalacjami 127.230,29 zł netto, roboty budowlano-montażowe i instalacyjne z materiałów nowych oraz z wykorzystaniem w 30% materiałów ściennych cegieł z rozbiórki kamienicy 1.418.397,92 zł netto, roboty remontowe 60.327,22 zł netto).

Wartość zużycia technicznego ww. nakładów w wariantcie odbudowy z materiałów rozbiórkowych w 30% wynosi:

- na lipiec 2016 r. 1.065.143,36 zł z 8% VAT, a 1.213.079,94 zł z 23% VAT,

- na dzień 18 grudnia 2008 r. 903.226,54 zł z 8% VAT, a 1.028.674,67 zł z 23% VAT,

- na dzień 12 września 2017 r. 1.081.212,47 zł z 8% VAT, a 1.231.380,87 zł z 23% VAT.

Lokale mieszkalne i użytkowy w odbywanej kamienicy(...) były przez Skarb Państwa, a następnie Miasto P. oddane w najem. Kwota dochodu pobranego z tego tytułu w latach 1953-2008 po zwaloryzowaniu wynosi na koniec 2008 r. 1.066.182,31 zł, a na datę sporządzenia opinii 1.235.587,23 zł.

Wyrokiem z dnia 1 czerwca 2012 r. w sprawie (...) Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od Miasta P. na rzecz P. B. (1) kwotę 126.036,51 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 8 grudnia 2005 r. do 18 grudnia 2008r.

Wyrokiem z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie (...)Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od Miasta P. na rzecz (...) Sp. z o.o. kwotę 389.978 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 8 grudnia 2005 r. do 18 grudnia 2008 r.

W tak poczynionych ustaleniach Sąd I instancji zgodnie natomiast z art. 386§6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jedynie wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego, która w niniejszej sprawie nie miała miejsca.

Sąd Okręgowy rozpoznając obecnie sprawę był zatem związany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 grudnia 2010 r. I ACA 917/10.

W związku z tym kierując się tymi ocenami i wskazaniem, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego uznał, że powód posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczenia objętego pozwem.

Powód opiera swoje roszczenie na art. 226§1 k.p.c., zgodnie z którym roszczenia o zwrot nakładów może dochodzić posiadacz samoistny. Rozstrzygnięcia zatem wymagało zagadnienie, czy powodowi można w ogóle przypisać status posiadacza samoistnego, skoro jego poprzednik – Skarb Państwa władztwo nad nieruchomością uzyskał na podstawie decyzji administracyjnej o wywłaszczeniu, której nieważność została następnie stwierdzona a względu na sprzeczność z prawem. Jak wskazał Sąd Apelacyjny, ostatecznie po wcześniejszych rozbieżnościach w orzecznictwie, Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007r. w sprawie III CZP 30/07 rozstrzygnął, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym. Należy, tak jak i Sąd Apelacyjny w pełni podzielić zawarte w tej uchwale stanowisko. Z kolei powód Miasto P. przejął przedmiotową nieruchomość od Skarbu Państwa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Tym samym na mocy art. 36 ust. 1 tej ustawy stał się następcą prawnym wierzytelności Skarbu Państwa, w tym o zwrot nakładów.

Zgodnie ze wskazaniem Sądu Apelacyjnego, powód i jego poprzednik co prawda był posiadaczem samoistnym, jednak w złej wierze. W doktrynie i orzecznictwie przeważał pogląd, zgodnie z którym kryterium dobrej i złej wiary stanowi stan wiedzy posiadacza wyrażony osobistym stosunkiem do określonego prawa lub stosunku prawnego, przy zachowaniu zwykłych aktów staranności. Wymóg dochowania zwykłych aktów staranności wyklucza przypisanie dobrej wiary posiadaczowi, który z łatwością mógł się dowiedzieć, że dane prawo mu nie przysługuje (dopuscił się niedbalstwa). Kryterium oceny dobrej i złej wiary określa dla potrzeb rozstrzygnięcia o nakładach, stan świadomości posiadacza z chwili uzyskania posiadania i czynienia nakładów. W rozpatrywanej sprawie Skarb Państwa rozpoczął czynić nakłady w postaci wzniesienia kamienicy już wkrótce po decyzji administracyjnej z dnia 11 grudnia 1952 r. uzyskanej w wyniku postępowania wywłaszczeniowego, w toku którego dopuścił się naruszenia przepisów w stopniu skutkującym następnie stwierdzeniem jej nieważności. Istotnym przy tym jest, że ten sam podmiot (Skarb Państwa) działając poprzez swoje jednostki organizacyjne, przeprowadził wadliwe postępowanie wywłaszczeniowe i zrealizował inwestycję. Ta ostatnia okoliczność wyłącza – jak wskazał Sąd Apelacyjny – przypisanie posiadaczowi dobrej wiary. Trudno bowiem przypisać dobrą wiarę podmiotowi, który miał możliwość ustalenia swojej sytuacji prawnej poprzez należyte uwzględnienie treści stosowanych przez siebie przepisów z dekretu z dnia 26 kwietnia 1949r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych i ustawy z dnia 29 grudnia 1951 r. zmieniającej dekret z dnia 26 kwietnia 1949r. Chociaż w orzecznictwie rozróżnia się sytuacje związane z posiadaniem Skarbu Państwa od posiadania samodzielnej jednostki państwowej, której oddano w zarząd mienie państwowe, to nie zostało wykazane, aby zachodziły one w chwili dokonywania nakładów w okolicznościach niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy przyjął też, że poczynione nakłady mają charakter nakładów koniecznych. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają co prawda definicji nakładów, w tym koniecznych i ocena charakteru nakładu musi następować w odniesieniu do rzeczy, na której zostały poczynione. Co do zasady przyjmuje się, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie normalnego stanu rzeczy umożliwiającego normalne z niej korzystanie. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wydanego w niniejszej sprawie wyroku z dnia 15 grudnia 2010 r. przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością budowlaną, zabudowaną, położoną w wartej zabudowie S. - historycznym centrum P.. Wszystkie te cechy nieruchomości posiadała także w chwili objęcia jej przez Skarb Państwa, tyle tylko, że w wyniku działań wojennych wzniesiona na niej kamienica była w dużym stopniu zburzona. Charakter i położenie nieruchomości implikowały sposób korzystania z niej. Nieruchomość nie mogła być wykorzystana na inne cele niż budowlane, nie mogła być pozostawiona niezabudowana, nie można też było wnieść na niej jakiegokolwiek budowy.

Sądząc po treści decyzji z dnia 11 grudnia 1952r. oraz działaniach podjętych przez Skarb Państwa, wszystkie te szczególne cechy nieruchomości legły u podstaw wywłaszczenia. Podkreślić przy tym należy, że powołane w w/w decyzji akty prawne, na podstawie których przeprowadzono postępowanie wywłaszczeniowe, wymagały określenia celu wywłaszczenia. Oczywistym jest, że celem wywłaszczenia była należyta obudowa nieruchomości. Odtworzenie stanu nieruchomości do stanu sprzed zniszczeń wojennych, było zatem działaniem koniecznym i zmierzającym do uzyskania normalnego stanu rzeczy pozwalającego na normalne z niej korzystanie. Tym samym, jak posumował Sąd Apelacyjny, wskazywane przez powoda nakłady są nakładami koniecznymi i ta ocena na mocy art. 386§6 k.p.c. wiąże Sąd Okręgowy przy ponownym rozstrzygnięciu sprawy.

Odnosnie legitymacji bierniej pozwanych i kwestii przedawnienia roszczenia objętego pozwem, za Sądem Apelacyjnym wskazał, że roszczenia o zwrot nakładów z art. 226 k.c. mają charakter obligacyjny i jako takie mogą być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz nakładami (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 57/96, z dnia 22 lutego 2010 r. IV CSK 436/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 1263/12). Odebranie, podobnie jak zwrot, jest czynnością faktyczną a nie prawną. W orzecznictwie co prawda prezentowany był pogląd, według którego roszczenie o zwrot nakładów koniecznych jest wymagalne z chwilą ich dokonania i w konsekwencji przedawnia się z upływem dziesięciu lat od daty ich dokonania (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r. III CSK 3/06 czy z dnia 11 czerwca 2008r. V CSK 28/08). Przeważa jednak stanowisko, zgodnie z którym określony w art. 229 k.c. termin przedawnienia stosuje się także do nakładów koniecznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006r. V CSK 324/06, z dnia 30 maja 2007r. czy z dnia 22 lutego 2010 r. IV CSK 436/09). Za Sądem Apelacyjnym należy podzielić to drugie stanowisko. Jak wskazał Sąd Apelacyjny, w art. 229 § 1 k.c. ustawodawca nie wprowadził przeciw jakiegokolwiek rozróżnienia roszczeń o zwrot nakładów ze względu na charakter nakładów, bądź dobrą czy złą wiarę samoistnego posiadacza. Nie zmienia tego wniosku treść art.226§2 k.c., który w ogóle nie reguluje terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów koniecznych, lecz określa podmiotowy i przedmiotowy zakres roszczenia o zwrot nakładów koniecznych. Sam fakt, że w przepisie tym nie ma mowy o czynności wydania, tak jak w jego paragrafie pierwszym w odniesieniu do nakładów zwiększających wartość rzeczy, nie ma tu żadnego znaczenia. Stanowisko, według którego roszczenie o zwrot nakładów koniecznych przedawnia się z upływem terminów ogólnych z art.118 k.c. od daty ich dokonania, prowadziłoby do pokrzywdzenia właściciela rzeczy, który nie dość, że pozbawiony posiadania, to nadto ograniczony byłby w możliwościach wykazywania braku wzbogacenia, tj. stanu który z istoty swej wymaga zbilansowania strat i korzyści wynikających z braku faktycznego władania rzeczą. Według tego stanowiska to posiadacz w złej wierze określałby właścicielowi, poprzez zadecydowanie o dacie zgłoszenia żądania o zwrot nakładów, okres czasu determinujący ustalenia co do stanu wzbogacenia. Wskazać też należy, że takie stanowisko nie jest spójne z ugruntowaną oceną o obligacyjnym charakterze roszczenia o zwrot nakładów wynikającym ze szczególnych unormowań stosunków między posiadaczem a właścicielem, który odebrał rzecz z nakładami. Oczywiście, rozsądne stosowanie przepisów prawa materialnego dopuszcza odstępstwa w szczególnych przypadkach, w których np. właściciel nie korzysta ze swoich praw z celowym pokrzywdzeniem posiadacza (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 26 lipca 2001r. IV CKN 407/00, z dnia 22 lutego 2010 r. IV CSK 436/09). Nie zmienia to jednak zasady, że roszczenia posiadacza w złej albo dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych przedawniają się w terminie określonym w art. 229§1 k.c. Ocena ta wspiera przy tym stanowisko, że legitymowanymi biernie w sprawie są pozwani jako właściciele, którzy odebrali rzecz z nakładami. Okoliczność, że w rozpatrywanej sprawie pozwani nabywając nieruchomość zapłacili cenę uwzględniającą wartość nakładów nie może uzasadniać wykładni przepisów niezgodnie z ich treścią. Pozwani mieli świadomość, że kupują nieruchomość znajdującą się od lat w samoistnym posiadaniu powoda i odpowiednie rozliczenia finansowe z tym związane winni poczynić ze sprzedawcą.

Podsumowując Sąd Okręgowy wskazał, że powód jest uprawniony do dochodzenia od pozwanych roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość przez posiadacza samoistnego w złej wierze a będących nakładami koniecznymi. Podstawą prawną tego roszczenia jest art. 226§2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Przy tym roszczenie dochodzone pierwotnie, objęte pozwem nie jest przedawnione. Termin przedawnienia tego roszczenia, zgodnie z art. 229§1 k.c. wynosi jeden rok od dnia zwrotu rzeczy. Zwrot rzeczy

nastąpił natomiast w dniu 18 grudnia 2008 r., a pozew o zapłatę przez (...) Sp. z o.o. kwoty 622.000 zł, a przez pozwanego P. B. (1) kwoty 311.000 zł został wniesiony w dniu 14 grudnia 2009 r. Nastąpiło to zatem przed upływem roku od dnia wydania rzeczy, czyli przed upływem terminu przedawnienia, skutkując na mocy art. 123§1 pkt 1 k.c. jego przerwaniem.

Zgłoszone natomiast w dniu 12 lutego 2013 r. rozszerzone roszczenie o zwrot nakładów było przedawnione w zakresie rozszerzonym (tj. co do kwoty 964.059,20 zł wobec pozwanego (...)) i co do kwoty 482.029,60 zł wobec pozwanego P. B. (1)), gdyż nastąpiło po upływie terminu przedawnienia z art. 229§1 k.c. Przerwanie biegu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. następuje, co do zasady, w granicach żądania pozwu. Jeżeli powód dochodzi pozewm części roszczenia, to wniesienie pozwu nie przerywa biegu przedawnienia co do tej części roszczenia, która nie została nim nie objęta. Przerwanie przedawnienia rozszerzonego roszczenia może nastąpić dopiero z chwilą rozszerzenia powództwa.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, że roszczenie powoda powinno ulec oddaleniu z uwagi na treść art. 5 k.c. Jak trafnie wskazano w Komentarzu do Kodeksu cywilnego pod red. dr hab. K. O., w orzecznictwie dominuje przekonanie, potwierdzonej długoletnią tradycją i oparciem w instytucjach prawa rzymskiego, o gospodarczej trafności i słuszności modelu rozliczeń przyjętego przez ustawodawcę za pomocą roszczeń uzupełniających, w tym żądania zwrotu nakładów. To przekonanie powoduje, że niezwykle rzadko dojdzie do stosowania art. 5 k.c. w razie podniesienia roszczeń o zwrot nakładów i dokonywania związanych z tym rozliczeń. Również w orzecznictwie wskazano, że gdy żądanie zwrotu nakładów ze strony posiadacza znajduje usprawiedliwienie w treści art. 226 k.c., nie sposób uznać, że jednocześnie roszczenie to stanowi nadużycie prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 30 listopada 2007 r., IV CSK 313/07). Względy słuszności wymagają, w okolicznościach wskazanych w art. 226 k.c. na określenie w nim wyrównanie posiadaczowi uszczerbku, i to mimo że każdy nakład na rzecz cudzą stanowi ingerencję w jakimś stopniu nieuprawnioną w prawo własności innej osoby (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2003 r., III CKN 402/01). Okoliczności niniejszej sprawy nie pozwalają na odmienne wnioskowanie. Brak jest podstaw do uznania, aby żądanie powoda było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Do rozliczenia nakładów powoda ma zatem zastosowanie, tak jak uznał Sąd Apelacyjny (art. 386§6 k.p.c.) art. 226 § 2 k.c. Tym samym powód, jako posiadacz w złej wierze, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel – pozwani - wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Na powodzie zatem spoczywał ciężar wykazania, że pozwani byłiby bezpodstawnie wzbogaceni jego kosztem, mimo poczynienia przez powoda tylko nakładów koniecznych. Powód musiał więc wykazać poczynienie nakładów koniecznych, ich wartość, czy nie znajdują one pokrycia w uzyskanych pożytkach (korzyściach), gdyż tylko to umożliwi stwierdzenie, czy po stronie powoda nastąpiło pokrzywdzenie kosztem majątku pozwanych, a tym samym bezpodstawne wzbogacenie pozwanych. Wielkość należnego powodowi świadczenia wynika natomiast z tak ustalonego wzbogacenia, tj. wartości poniesionych przez powoda nakładów, które nie znalazły pokrycia w uzyskanych pożytkach.

Ze stanu faktycznego wynika, że posiadacz samoistny w złej wierze, tj. Skarb Państwa, poczynił nakłady nieruchomości stanowiącą obecnie własność pozwanych mająca charakter nakładów w postaci odbudowy kamienicy po zniszczeniach wojennych i jej remontów: naprawa tynków, remont dachu (roboty blacharsko-dekarskie), naprawa i renowacja tynków elewacji zabytkowej fasady kamienicy. Wszystkie te nakłady miały charakter nakładów koniecznych, gdyż – jak wcześniej wyjaśniono - odtworzenie stanu nieruchomości do stanu sprzed zniszczeń wojennych było działaniem koniecznym i zmierzającym do uzyskania normalnego stanu rzeczy pozwalającego na normalne z niej korzystanie, a nakłady remontowe były konieczne dla utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Jest to wartość nakładów z użyciem materiałów nowych i w 30% pochodzących z rozbiórki.

Aktualna wartość tych nakładów, bez uwzględnienia ich zużycia, przy 23% podatku VAT wynosi – jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, kwotę 2.160.075,06 zł. Z kolei wartość zużycia tych nakładów przez powoda, czyli do wydania nieruchomości pozwany co nastąpiło 18 grudnia 2008 r., wynosi 1.028.674,67 zł (z 23% VAT). W

związku z tym wartość nakładów z uwzględnieniem stopnia zużycia przez powoda wynosi 1.131.400,39 zł (jako różnica ww. kwot).

Sąd uznał za zasadne uwzględnienie 23% podatku VAT. Stawkę VAT w wysokości 8% stosuje się bowiem jedynie do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Wynika to z art. 41 ust. 12 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się m.in. obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w (...) w dziale 12 (Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z dnia 30 grudnia 1999 r.). Przez obiekty budownictwa mieszkaniowego należy rozumieć budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w (...) w dziale 11. O charakterze budynku przesądza przeznaczenie przeważającej części obiektu. Z objaśnień do (...) wynika, iż budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Natomiast w przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem (zob. też wyrok NSA z dnia 5 grudnia 2013 r. I (...)). Tymczasem, jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy (karta inwentaryzacyjna z 29 kwietnia 1960 r. k. 211-212, opinia biegłego J. P. k. 808), powierzchnia użytkowa budynku wynosi 495 m², a powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (...) m², czyli mniej niż połowę. Również rozbiórka budynku jest objęta podstawową 23% stawką VAT (zob. wyrok NSA z dnia 28 sierpnia 2013 r. I (...)). W toku procesu nie zostały wykazane przesłanki do zastosowania preferencyjnej 8% stawki VAT, stanowiącej wyjątek od wynikającej z art. 41 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług reguły 23% VAT.

Nakłady wskazane powyżej, jedynie w części znalazły pokrycie w uzyskanych przez posiadacza korzyściach z ich poczynienia. Powód i jego poprzednik – Skarb Państwa, czerpał pożytki z poczynionych nakładów wynajmując znajdujące się w odbudowanej kamienicy lokale mieszkalne i użytkowe, uzyskując czynsz najmu. Uzyskany w ten sposób dochód z czynszu najmu wg aktualnych cen wynosi kwotę 1.235.587,23 zł. Uaktualnienie to było konieczne z uwagi na wymóg określenia wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania.

Nie można jednak pominąć przy określaniu wartości korzyści uzyskanych przez powoda z poczynionych nakładów tej okoliczności, że na mocy prawomocnych wyroków tutejszego Sądu powód został zobowiązany do zapłaty na rzecz P. B. (1) kwoty 126.036,51 zł, a na rzecz (...) Sp. z o.o. kwoty 389.978 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 8 grudnia 2005 r. do 18 grudnia 2008 r., a więc w okresie objętym pobieraniem korzyści z nakładów. Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie niewątpliwie pomniejsza wartość uzyskanych korzyści z nakładów, na co słusznie wskazał też Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 7 marca 2013 r. I ACa 1232/12. Wartość korzyści uzyskanych przez powoda z poczynionych nakładów wynosi więc obecnie kwotę 719.572,72 zł (1.235.587,23 zł – 126.036,51 zł – 389.978 zł).

Skoro zatem wartość nakładów z uwzględnieniem stopnia zużycia przez powoda wynosi 1.131.400,39 zł, a wartość korzyści uzyskanych przez powoda z nakładów wynosi 719.572,72 zł, to pozwani właściciele o kwotę łącznie 411.827,67 zł (1.131.400,39 zł – 719.572,72 zł) są bezpodstawnie wzbogaceni.

Tym samym roszczenie powoda jest uzasadnione w stosunku do wielkości przysługujących pozwanym udziałów w nieruchomości: wobec pozwanego (...) Sp. z o.o. co do kwoty 274.551,78 zł (jako $\frac{2}{3}$ z 411.827,67 zł), a wobec pozwanego P. B. (1) co do kwoty 137.275,89 zł (jako $\frac{1}{3}$ z 411.827,67 zł). W pozostałym natomiast zakresie, jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd uzasadnił treścią art. 481§1 i 2 k.c. Zasądzenie wartości nakładów wg cen z daty wyrokowania nie pozwalało na zasądzenie odsetek od daty wcześniejszej niż data wyrokowania (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09).

Orzeczenie o kosztach postępowania zostało oparte na treści art. 100 k.p.c.

Powód przegrał proces, w tym co do każdego z pozwanych w 83 %, a każdy z pozwanych przegrał proces w 17%, a zatem w takim stosunku strony powinny ponieść koszty procesu (po rozszerzeniu pozwu powód dochodził łącznie 2.379.088,80 zł, w tym 1.586.059,20 zł od (...) i 793.029,60 zł od P. B., a zasądzone łącznie 411.827,67 zł, w tym 274.551,78 zł od (...) i 137.275,89 zł od P. B.).

Sąd nie znalazł podstaw do podwyższenia stawki wynagrodzenia pełnomocników zgodnie ze spisem kosztów zastępstwa złożonych przez pozwanych.

Powyższych wyrok zaskarżyły strony procesu.

Powód zaskarżył wyrok w pkt 3 ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty należności głównej w wysokości ponad kwotę 274.551,78zł, tj. w zakresie kwoty 685.783,11zł. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 6 listopada 2017r. do dnia zapłaty oraz w zakresie, w jakim Sąd me zasądził na rzecz powoda od pozwanego P. B. (1) kwoty należności głównej w wysokości ponad kwotę 137.275,89zł, tj. w zakresie kwoty 342.891,56zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 6 listopada 2017r. do dnia zapłaty, oraz w pkt 4 i 5, zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1. art. 123 §1 pkt 1 Kodeksu cywilnego (w dalszym ciągu skrót: „k.c.”) poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wniesienie pozwu spowodowało przerwanie biegu przedawnienia tylko co do tej części roszczenia, która została tym pozwem objęta, a w konsekwencji przyjęcie, że rozszerzenie powództwa dokonane przez powoda pismem z dnia 12 lutego 2013r. jako dokonane po upływie rocznego terminu przedawnienia z art. 229§ 1 k.c., jest przedawnione w zakresie rozszerzonym;

2. art. 226§2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że rozliczenie roszczenia w niniejszym przypadku powoduje konieczność umniejszenia wartości nakładów poniesionych na objętej żądaniem pozwu nieruchomości o wartość ich amortyzacji;

II. naruszenie przepisów postępowania mający istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 193§3 Kodeksu postępowania cywilnego (w dalszym ciągu skrót: „k.p.c.”), poprzez przyjęcie, że powód rozszerzając w toku procesu powództwo poprzez oznaczenie wyższej sumy nadal dochodzonego tego samego roszczenia materialnoprawnego wystąpił - w stosunku do nadwyżki - z nowym roszczeniem w rozumieniu ww. przepisu;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że zamiarem powoda było ograniczenie roszczeń do kwot oznaczonych w pozwie, a wartość nakładów była możliwa do określenia w chwili wytoczenia powództwa;

3. art. 100 k.p.c. w zw, z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia 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 w zw. z art. 328§ 2 k.p.c. poprzez nieuzasadnione nie podwyższenie przy rozliczaniu kosztów zastępstwa procesowego przez Sąd I instancji ww. kosztów zastępstwa procesowego należnych powodowi do wysokości stanowiącej równowartość czterokrotnej stawki minimalnej, przewidzianej w przepisach 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.

Mając na uwadze powyższe wniósł o:

1. zmianę ww. wyroku w zaskarżonym zakresie i zasądzenie od:

- pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda kwoty 685.783,11 zł. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017r. do dnia zapłaty;

- pozwanego P. B. (1) na rzecz powoda kwoty 342.891,56zł. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017r. do dnia zapłaty;

2. zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stanowiącej równowartość czterokrotnej stawki minimalnej, przewidzianej w przepisach 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;

3. zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

ewentualnie

4. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania - pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Pozwany P. B. (3) zaskarżył wyrok w punktach 2, 4b) i 5 c) zarzucając:

a) naruszenie art. 226 par. 2 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że w ramach oceny bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego P. B. (1) zawiera się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z 1/3 udziałów w nieruchomości, należne mu na podstawie prawomocnego wyroku sądu,

b) naruszenie art. 226 par. 2 kc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że do nakładów koniecznych stosować należy podatek VAT,

c) naruszenie art. 233 par. 1 kpc poprzez błędne przyjęcie, że wszystkie kwoty wskazane w opinii biegłego P. stanowią nakłady konieczne,

d) błędne przyjęcie, że powód posiada legitymację czynną,

e) błędne przyjęcie, że pozwani posiadają legitymację bierną,

f) błędne przyjęcie, że roszczenie powoda (w części objętej pierwotnym pozwem) nie jest przedawnione,

g) naruszenie art. 109 kpc poprzez nieuwzględnienie wniosków pełnomocników pozwanych o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów, a także pominięcie przy ich ustalaniu skomplikowanego charakteru sprawy i wkładu pełnomocników pozwanych w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (art. 109 par. 2 inflne kpc).

Wskazując na powyższe naruszenia, wniósł o zmianę zaskarżanego wyroku w punkcie 2 - poprzez oddalenie powództwa wobec pozwanego P. B. (1) oraz w punktach 4 lit.b) i 5 lit. c) - poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego P. B. (1) kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według złożonego spisu kosztów.

Wniósł ponadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego P. B. (1) kosztów postępowania odwoławczego - według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według tych norm.

Pozwany (...) spółka z o.o. zaskarżył wyrok w pkt 1, 4a) i 5 zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego oraz 1 przepisów postępowania, mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie, w j szczególności:

- a) art. 118 i 229 §1 w zw. z art. 5 Kodeksu cywilnego, przez przyjęcie, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu również w części objętej pozwem przed rozszerzeniem powództwa,
- b) art. 226 §2 Kodeksu cywilnego, przez przyjęcie, że pozwana Spółka jest legitymowana biernie,
- c) art. 226 §2 w zw. z art. 405 Kodeksu cywilnego, przez przyjęcie, że pozwana Spółka wzbogaciła się bezpodstawnie kosztem powoda o wynagrodzenie zasądzone na jej rzecz wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie (...)
- d) art. 226 §2 Kodeksu cywilnego, przez przyjęcie, że wartość nakładów koniecznych dokonanych przez powoda należy powiększyć o podatek VAT w wysokości 23%,
- e) art. 226 §2 Kodeksu cywilnego, przez przyjęcie, że powód, jako samoistny posiadacz w złej wierze, może żądać zwrotu nakładów koniecznych w pełnej wysokości, a nie w wysokości ograniczonej wysokością wzbogacenia pozwanych jego kosztem,
- f) art. 233 §1 Kodeksu postępowania cywilnego, przez przyjęcie, że powód wykazał o ile pozwani wzbogacili się jego kosztem,
- g) art. 233 §1 Kodeksu postępowania cywilnego, przez przyjęcie, że powód wykazał, że wszystkie nakłady wskazane w opinii biegłego J. P. (2) stanowią nakłady konieczne,
- h) §2 ust. 1 i 2 w zw. z §6 pkt 7 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, przez przyjęcie do rozliczenia kosztów postępowania między stronami opłaty za czynności pełnomocnika pozwanej Spółki z tytułu zastępstwa prawnego przed Sądem Okręgowym w wysokości minimalnej wynikającej z ww. przepisów, tj. w wysokości 7 200 zł, a więc uznanie, że nakład pracy pełnomocnika, charakter sprawy oraz wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, nie uzasadniają zasądzenia opłaty zgodnie ze złożonym spisem kosztów.

Wskazując na powyższe naruszenia wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

- a) oddalenie powództwa wobec spółki pod firmą (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w całości (punkt 1 wyroku) oraz
- b) zasądzenie od powoda na rzecz ww. Spółki kosztów postępowania wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego wg złożonego spisu kosztów.

Wniósł również o zasądzenie od powoda na rzecz spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Z okoliczności faktycznych ustalonych przez Sąd I instancji, strony kwestionują jedynie te, które odnoszą się do wartości nakładów koniecznych poczynionych przez powoda na nieruchomość pozwanych. Wprawdzie powód w tym względzie zarzucił naruszenie prawa materialnego – art.226 par.2 k.c., jednak przytoczone na jego uzasadnienie argumenty w istocie dotyczą ustalenia wysokości nakładów podlegających rozliczeniu z pozwanymi, a więc okoliczności faktycznej.

Pozwani kontestując ustalenia odnośnie do wartości tych nakładów, nade wszystko polemizują z oceną, że koszty budowy i remontu kamienicy stanowiły nakład konieczny na nieruchomość, i że zaszyły w ogóle przesłanki ich odpowiedzialności z art.226 par.2 k.c.

Wobec zarzutów pozwanych Sąd II instancji uznał za konieczne w pierwszej kolejności wskazać, że czyni integralną częścią swoich dalszych rozważań wnioski prawne przedstawione w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 10 września 2010r. odnośnie do legitymacji stron, charakteru nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości, bezzasadności zarzutu pozwanych przedawnienia wobec treści art.229 par.1 k.c. i zasadności oceny roszczenia powoda w świetle przesłanek z art. 226 par.2 k.c. Zostały one w sposób wyczerpujący omówione w tymże uzasadnieniu, dodatkowo przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlatego niniejszym Sąd Apelacyjny odwołuje się w tym zakresie do swojego uzasadnienia wyroku z dnia 10 września 2010r. Zaakcentować jedynie raz jeszcze należy, że w rozpatrywanej sprawie mowa jest o kamienicy położonej w historycznym centrum P., w zwartej zabudowie S., którego odbudowa po zniszczeniach wojennych w kształcie najbardziej zbliżonym architektonicznie do stanu sprzed II wojny światowej stanowiła obowiązek wynikający z przyjętych wówczas przez Państwo planów jego odbudowy i przestrzennego zagospodarowania. Sam grunt (po usunięciu pozostałości po zniszczonej kamienicy) o charakterze budowlanym, z istoty swego położenia nie mógł służyć swemu normalnemu przeznaczeniu bez zabudowy. Normalne korzystanie z tej nieruchomości wymagało usunięcia ruin po zniszczonym budynku zagrażających otoczeniu, odbudowy kamienicy i to według ściśle określonych założeń architektonicznych. Pozwani w toku całego procesu nie przedstawili argumentów, które podważałyby zasadność wnioskowania odnośnie do jedyne go możliwego sposobu normalnego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Argument, że w świetle orzecznictwa i doktryny wybudowanie domu na cudzej nieruchomości nie stanowi nakładu koniecznego, nie przystaje do realiów rozpatrywanej sprawy, o czym była już mowa w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 10 września 2010r.

Co do legitymacji bierniej pozwanej to dodać można, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2006r., sygn.VCSK 324/06, w którym przedstawiono, że:- legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel z tym zastrzeżeniem, iż pod określeniem „każdorazowy właściciel „ rozumieć się będzie właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Może nim być inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonywania nakładów i w chwili zwrotu rzeczy, rozstrzygająca o nawiązaniu stosunku osobistego (zobowiązaniowego) stosunku pomiędzy samoistnym posiadaczem i właścicielem jest chwila zwrotu, a nie okres, w którym nakłady poczyniono;- jeżeli nowy właściciel zażąda wydania rzeczy, a okaże się, że rzecz obciążona jest nakładami, których posiadacz dotychczas sobie nie zrekompensował lub, które zwiększają wartość rzeczy w chwili zwrotu (art.226 par.1 k.c.) względnie powodują stan bezpodstawnego wzbogacenia (art.226 par.2 k.c.), to nowy właściciel będzie zobowiązany do zwrotu nakładów bez względu na to, czy o nich wiedział.

Podkreślić jedynie ponownie też można, że w świetle jasnej treści art.229 k.c., który nie różnicuje nakładów zależnie od ich charakteru, wymagalność roszczenia posiadacza samoistnego także co do nakładów koniecznych rozpoczyna się z dniem zwrotu rzeczy. Z przyczyn przedstawionych w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 września 2010r. brak podstaw do poszukiwania odmiennej wykładni tego przepisu w art.226 k.c. i w tym względzie Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone np. w wyroku z dnia 3.10.2003r., sygn. III CKN 402/01 czy z dnia 22.02.2010r., sygn. IV CSK 436/09.

W powołaniu się na stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 22.02.2018r., sygn. I CSK 272/17 uzupełniająco wyjaśnić należy, że zwrot rzeczy podobnie jak jej wydanie polega na odzyskaniu faktycznego władztwa rzeczą przez właściciela. Nawet przyjmując, iż z różnic terminologicznych między pojęciem „zwrotu rzeczy” z art.229 k.c. a pojęciem „ jej wydania” z art.226 k.c. wynika wniosek, że „zwrot rzeczy” jest pojęciem szerszym obejmującym inne wypadki niż fizyczne wydanie rzeczy jak np. protokolarne przekazanie rzeczy przez posiadacza samoistnego do dyspozycji właściciela, który bezpodstawnie odmówił jej odebrania, zawarcie umowy najmu między posiadaczem a właścicielem w sposób przewidziany w art.349 k.c., wydanie właścicielowi innego gruntu przyznanego mu na własność w zamian za dotychczasowy – to w każdym przypadku chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela, a nade wszystko poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą.

W realiach rozpatrywanej sprawy Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego o bezzasadności podniesionego przez pozwanych zarzutu naruszenia art.5 k.c. Do trafnych argumentów Sądu I instancji dodać należy, że nie stanowi

szczególnej sytuacji konieczność wszczęcia przez właściciela rzeczy procesu windykacyjnego przeciwko posiadaczowi samoistnemu, tym bardziej tylko gdy posiadanie związane ze znaczącymi inwestycjami posiadacza w nieruchomości obejmowało dziesiątki lat, w tym wiele lat w sposób niezakłócony żądaniami wydania nieruchomości. Posiadacz w krótkim czasie po uprawomocnieniu się wyroku o wydanie nieruchomości wykonał ten wyrok.

W końcu wskazać należy, że z przyczyn przedstawionych w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 września 2010r. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska, że faktyczne władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa nie może być traktowane jako posiadanie samoistne.

Przywołany w apelacji pozwanego P. B. (1) wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2012r., sygn. 408/11 nie jest miarodajny w okolicznościach niniejszej sprawy, ponieważ dotyczył nieruchomości ogólnodostępnej, wykorzystywanej wyłącznie na cele publiczne (ulica), z której Skarb Państwa nie czerpał żadnych pożytków, nie posiadał też swobody decyzji w zakresie sposobu wykorzystania tego gruntu.

Z przedstawionych powodów Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów pozwanych naruszenia przez Sąd I instancji art. 229 k.c., 5 k.c., 118 k.c., 226 par.2 k.c. w zakresie legitymacji procesowej stron i charakteru nakładów poczynionych przez powoda.

Odnosząc się więc do zarzutów stron co do ustalonej przez Sąd I instancji wartości wzbogacenia się pozwanych kosztem powoda, Sąd Apelacyjny uznał je za bezzasadne.

Nie ma racji powód gdy podważa zasadność uwzględnienia amortyzacji nakładów w czasie wieloletniego korzystania przez niego z nieruchomości (kamienicy). Zgodzić się należy z biegłym J. P. (2), że sama kwota nakładów jest wartością stałą, bo taka została rzeczywiście wydana. Rzecz jednak w tym, że w ujęciu biegłego J. W. amortyzacja odzwierciedla w istocie stopień zużycia technicznego kamienicy przez czas jej korzystania do czasu zwrotu właścicielowi, a zgodnie z art.226 par. 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Kosztem powoda były wydatki na usunięcie rumowiska i wybudowanie od podstaw nowej kamienicy, a w tak atrakcyjnym miejscu jakim jest S. w P., gdzie lokale w kamienicach wykorzystywane są przede wszystkim na cele gastronomiczne i handlowe (czego logicznym tylko potwierdzeniem była wysokość zasądzonych na rzecz pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres 3 lat), koszt budowy domu jest co najmniej równy jego pierwotnej wartości rynkowej. Dodać więc już tylko można, że stanowisko powoda jest niekonsekwentne o tyle, o ile przyjmuje za podstawę swoich wyliczeń pełną kwotę poniesionych kosztów chociaż dostrzega fakt, że kamienice ulegają zużyciu technicznemu co wpływa na obniżenie ich wartości.

Skoro Sąd Apelacyjny uznał za niezasadny zarzut powoda przeciwko prawidłowości ustalenia wartości nakładów według stanu i cen z daty zwrotu nieruchomości przy uwzględnieniu amortyzacji kamienicy, to od razu w tym miejscu wskazać należy, że zbędna stała się ocena jego dalszych zarzutów skierowanych przeciwko ocenie Sądu I instancji o przedawnieniu jego roszczeń zgłoszonych pismem procesowym z dnia 12 lutego 2013r. tj. zarzutów naruszenia art.123 par.1 pkt.1 k.c., 193 par.3 k.c. i 233 par.1 k.p.c.

Po uwzględnieniu uzyskanych przez powoda korzyści z nieruchomości przez czas jej posiadania, których wielkość nie jest w apelacji kwestionowana, zasądzone kwoty są bowiem mniejsze od dochodzonej pozwem. Nawet podzielenie zarzutów powoda w tym zakresie nie mogłoby więc prowadzić do wnioskowanej zmiany wyroku.

Sąd Apelacyjny uznał za niesłuszne zarzuty pozwanych przeciwko uwzględnieniu przez Sąd I instancji stawki podatku Vat w wysokości 23%.

Sąd I instancji ustalając wartość korzyści uzyskanych przez pozwanych kosztem powoda przyjął za podstawę obliczeń stan nieruchomości i ceny z 31 grudnia 2008r, tj. z daty wydania nieruchomości. Przyjął do wszystkich elementów uwzględnianych w obliczeniu korzyści składniki cenotwórcze według stanu na 31 grudnia 2008r. Tylko takie równorzędne podejście do tych elementów pozwalało na należyłą oceną korzyści pozwanych. Nie sposób bowiem bez naruszenia zasad logiki porównywać, tak jak postulują to pozwani, wartość kamienicy z 1953r. według siły nabywczej

ówczesnego złotego polskiego do wartości kamienicy z 2008r. według siły nabywczej złotego polskiego z tej daty, a więc porównywać siłę nabywczą złotego polskiego z dwóch różnych ustrojów nade wszystko gospodarczych, które dzieli 55 lat. Podkreślić należy, że przedmiotem ustaleń były korzyści uzyskane przez pozwanych w 2008r. kosztem nakładów powoda, a nie w 1953r. Przy czym Sąd I instancji szczegółowo wyjaśnił przyczyny przyjęcia podatku VAT w wysokości 23% a nie 8% i w tym względzie podstawy wnioskowania Sądu nie zostały przekonywująco podważone, tym bardziej tylko że z niespornych dokumentów wynikało również, iż po 1953r. kamienica była remontowana w latach siedemdziesiątych (1970 oraz 1979) i w 1985r. tak, aby jej substancja była zachowana w należywym stanie. Dodać tylko można, że pozwani polemizując z przyjętą przez Sąd I instancji metodą obliczeń, zdają się nie zauważać, że także w przypadku porównania wartości rynkowych gruntu w stanie niezabudowanym do gruntu w stanie zabudowanym, tym bardziej zachodziłyby podstawy do doliczania podatku VAT jako składnika cenotwórczego.

Rację mają oczywiście skarżący pozwani gdy podnoszą, że zgodnie z art.226 par.2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może domagać się zwrotu nakładów o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

W rozpatrywanej sprawie zachodziła sytuacja, w której właściciel utracił własność i posiadanie działki budowlanej z kamienicą zniszczoną działaniami wojennymi w stopniu wymagającym ze względów bezpieczeństwa jej całkowitej rozbiórki tj. działki w istocie gruntowej tyle tylko, że wymagającej w pierwszej kolejności wydatków na rozbiórkę i wywóz gruzu po rozbiórce. Odzyskał zaś własność i posiadanie działki zabudowanej kamienicą w dobrym stanie technicznym, w przeważającej części z przystosowanymi do działalności gospodarczej lokalami.

Już z prostego porównania tych stanów nieruchomości wynika oczywista konkluzja, że właściciele (pozwani) odnieśli korzyść majątkową kosztem powoda przez to, że po pierwsze- nie ponieśli wydatków na usunięcie rumowiska (co było konieczne ze względów bezpieczeństwa także otoczenia), po drugie - wzrosła wartość ich nieruchomości o wartość wybudowanej kamienicy przynoszącej stale dochód chociażby z najmu lokali użytkowych.

Właściciele byli uprawnieni do odzyskania nieruchomości w takim stanie w jakim była gdy utracili jej własność, cała zaś nadwyżka jej wartości wynikająca z nakładów powodów stanowiła o ich bezpodstawnym wzbogaceniu.

Co do zasady więc, już w świetle powszechnej wiedzy co do różnic wartości działki niezabudowanej a działką zabudowaną i to kamienicą w kształcie jedynym możliwym, fakt wzbogacenia się pozwanych kosztem nakładów powoda nie mógł budzić wątpliwości.

Po złożeniu opinii przez biegłego sądowego J. W., uzupełnionej zresztą na ich wniosek o ocenę zużycia technicznego w odniesieniu do poczynionych nakładów, pozwani nie kwestionowali przyjętej metody obliczeń wzrostu wartości nieruchomości. Co więcej, w swoich apelacjach odwołują się wprost do poczynionych na jej podstawie ustaleń. Za chybione więc uznał Sąd Apelacyjny ich zarzuty podnoszone w apelacji odnośnie do przyjętej właśnie metody ustalania wzrostu wartości nieruchomości w związku z poniesionymi przez powoda nakładami.

Pozostała kwestia wpływu pożytków z korzystania z nieruchomości przez powoda przez wiele lat do czasu jej wydania pozwany z poczynionych nakładów na ustalenie rzeczywistych kosztów powoda. Koszt poniesionych nakładów kompensują bowiem pożytki odniesione przez posiadacza z tych nakładów. W tym względzie Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie wpływy i wydatki związane z korzystaniem przez powoda z nieruchomości do czasu jej wydania, które co do wielkości nie są kwestionowane przez strony. We wnioskowaniu Sądu I instancji nie chodziło o to, że pozwani nie mieli prawa do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (ich prawo nie budziło wątpliwości), ale o ustalenie rzeczywistych kosztów poniesionych przez powoda, o których mowa w art.226 par.2 k.c.

Podzielając ten sposób wnioskowania Sąd Apelacyjny nie uznał zarzutu naruszenia art.226 par.2 k.c. również w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Okręgowego.

Sąd II instancji nie znalazł też dostatecznych podstaw do uwzględnienia podnoszonego przez pozwanych zarzutu przeciwko orzeczeniu o kosztach procesu w części dotyczącej wynagrodzenia pełnomocników stron. Wprawdzie po uchyleniu przez Sąd Apelacyjny z dnia 10 grudnia 2010r. wyroku Sądu I instancji proces był długotrwały, jednak związane to było przede wszystkim z czasem koniecznym do sporządzenia w sprawie kilku opinii biegłych sądowych. Nadto, uwzględnienie argumentów skarżących, że prowadzenie sprawy wymagało zwiększonego nakładu pracy nakazywałoby przyjąć analogiczne kryteria oceny do pracy pełnomocnika powoda, co w ostatecznym rozrachunku kosztów wynagrodzenia pełnomocników stron nie przyniosłoby oczekiwanego przez skarżących rezultatu.

Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 k.p.c. oddalił więc apelacje stron jako bezzasadne.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art.108 par.1 k.p.c. w zw. z art.98 par.1 i 3 k.p.c. Z odpowiedzi na apelację powoda pozwanym z tytułu wynagrodzenia ich pełnomocników procesowych przysługiwało wynagrodzenie w kwotach po 8.100 zł (par.2 pkt.7 w zw. z par.10 ust.1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Z kolei powodowi przysługiwał zwrot kosztów zastępstwa procesowego z odpowiedzi na apelację pozwanego P. B. (1) w kwocie 4.050 zł (par.2 pkt.6 w zw. z par.10 ust.1 pkt.2 cytowanego rozporządzenia), a z odpowiedzi na apelację pozwanego (...) sp. z o.o. w kwocie 8.100 zł.

Należne koszty powoda i pozwanej spółki podlegały więc wzajemnemu zniesieniu.

Małgorzata Kaźmierczak Mikołaj Tomaszewski Ewa Staniszevska