

Sygn. akt I ACa 422/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO (del.) Hanna Wawrzyniak

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Dzieciołowska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. K.

przeciwko (...)W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 955/10

uchyla zaskarżony wyrok w punktach: pierwszym (I), trzecim (III) i czwartym (IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 422/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) W. na rzecz M. K. kwotę 1.925.935 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) i orzekł o kosztach (punkty III i IV).

Podstawa faktyczna wyroku jest następująca.

Nieruchomość (...) położona przy ul. (...) (...) (obecnie ul. (...)) o obszarze 1.170,80 m⁽²⁾, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „Nieruchomość w (...) W. pod nr (...)”, w chwili wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...), stanowiła własność J. i M. małżonków R. w równych częściach co do połowy oraz W. z S. G. co do drugiej połowy.

J. R. zmarł w dniu 15 lutego 1965 r., spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona Z. R. oraz dzieci I. K. i T. R. w 1/3 części spadku każde z nich. Z. R. zmarła w dniu 11 września 1995 r., spadek po niej na podstawie testamentu z dnia 23 listopada 1990 r. nabyły wnuki A. K., P. R. oraz E. P. w 1/3 części spadku każde z nich. H. R. zmarła w dniu 1 listopada 1980 r., spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości wnuk K. R..

Wobec wskazanych wyżej okoliczności, następcami prawnymi dawnych właścicieli w zakresie roszczeń odnośnie nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. stali się: K. R., T. R., P. R., A. K., E. P. i I. K..

W dniu 17 czerwca 1948 r. właściciele nieruchomości złożyli wniosek o przyznanie prawa własności czasowej dawnej nieruchomości za opłatą symboliczną, przy czym wniosek ten nie został uwzględniony orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej w (...)W. z dnia 3 grudnia 1952 r., utrzymanym następnie w mocy decyzją Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 31 grudnia 1953 r.

W dniu 20 marca 1950 r. W. z S. G. zbyła na rzecz H. R. całe przysługujące jej prawa i roszczenia wynikające z dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) w odniesieniu do dawnej nieruchomości.

Decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 22 lutego 1999 r., która następnie utrzymana została w mocy decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 20 kwietnia 1999 r., na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdzona została nieważność decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 31 grudnia 1953 r. w odniesieniu do dotychczas niezbytego mienia.

Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie (...), na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdzona została nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 3 grudnia 1952 r. z powodu rażącego naruszenia art. 7 ust. 2 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...).

Decyzją z dnia 23 listopada 2006 r. Prezydent (...) W. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 czerwca 1948 r. J. i Z. małżonków R. oraz W. z S. G. o przyznanie im prawa własności czasowej do gruntu położonego w W. przy ul. (...) (...) (obecnie ul. (...)), nr hip. (...) ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego w udziale 0,489 części gruntu o powierzchni 317 m⁽²⁾, położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na rzecz K. R. w udziale 0,2445 części, A. K. w udziale 0,0543 części, E. P. w udziale 0,0543 części, P. R. w udziale 0,0543 części, I. K. w udziale 0,0408 części, T. R. w udziale 0,0408 części. Nadto decyzją z dnia 23 listopada 2006 r. Prezydent (...) W. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 czerwca 1948 r. J. i Z. małżonków R. oraz W. z S. G. o przyznanie im prawa własności czasowej do gruntu położonego w W. przy ul. (...) (...) (obecnie ul. (...)), nr hip.(...), ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 534 m⁽²⁾, położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) -część, na rzecz K. R. w udziale 18/36, A. K. w udziale 4/36, E. P. w udziale 4/36, P. R. w udziale 4/36, I. K. w udziale 3/36, T. R. w udziale 3/36.

W dniu 30 listopada 2009 r., na podstawie decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 r. oraz decyzji nr (...) Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 sierpnia 2009 r., Burmistrz D. Ś. (...) W. przekazał, a A. K., I. K., E. P., P. R., T. R. i K. R. przejęli niesprzedaną część budynku położonego przy ul. (...) w W., na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 317 m⁽²⁾, w którym niesprzedana część budynku stanowiła 9 lokali mieszkalnych o powierzchni 457,58 m⁽²⁾. W dniu 4 lutego 2010 r., na podstawie decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 r. oraz decyzji nr (...) Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 marca 2009 r., Burmistrz D. Ś. (...) W. przekazał, a A. K., I. K., E. P., P. R., T. R. i K. R. przejęli budynek położony przy ul. (...) w W., na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 534 m⁽²⁾, w którym znajdowały się dwa lokale użytkowe o powierzchni 71,38 m⁽²⁾.

W dniu 14 września 2010 r. M. B. w imieniu K. R., T. R., P. R., A. K., E. P. i I. K. sprzedał M. K. wszystkie przysługujące jego mocodawcom uprawnienia za 200.000 zł, a M. K. uprawnienia te za wymienioną cenę kupiła, przy czym nabycie nastąpiło do jej majątku osobistego (umowa sprzedaży – k. 40-43).

Od dnia 30 maja 1961 r. Zarząd (...) w W. (następnie zaś Zakład (...) w D. Ś.(...) W.) zawierał z poszczególnymi osobami umowy najmu lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...).

Powołując się na jedną z dopuszczonych w sprawie opinii biegłych, (W. B.), Sąd ustalił, że wysokość czynszu z tytułu najmu 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 457,58 m² w budynku położonym na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...) w okresie od dnia 30 listopada 1999 r. do 30 listopada 2009 r. wynosi 1.676.300 zł, zaś wysokość czynszu z tytułu najmu 2 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 71,38 m² w okresie od 4 lutego 2000 r. do 4 lutego 2010 r. wynosi 351.000 zł. Zarazem wskazał też na inne opinie, które dotyczyły ustalenia utraconych korzyści w związku z niemożnością korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, przede wszystkim stwierdzając, że umowa sprzedaży z 14 września 2010 r. jest ważna (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., sygn. akt III CZP 18/09, OSNC 2010/1/12). Jej przedmiotem nie była nieruchomość sensu stricte, lecz prawa majątkowe nierozzerwalnie z tą nieruchomością związane, a zatem wszelkie prawa i roszczenia odszkodowawcze wynikające bądź związane z utratą dawnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości hipotecznej (k. 40v.; k.156-156v.). Powódka nabyła od następców prawnych poprzednich właścicieli nieruchomości uprawnienia do odszkodowania na zasadach wynikających z przepisów dekretu z 26 października 1945 r. oraz z jakiegokolwiek innego tytułu i tym samym posiada legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem objętym pozwem.

Ze względu na upadek z mocą wsteczną, przewidzianego w art. 8 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów skutku praworzecowego decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku J. i M. małżonków R. oraz W. z S. G. w następstwie stwierdzenia nieważności tej decyzji, przełamujący zasadę superficies solo cedit przepis artykułu 5 dekretu uzasadnia w związku z art. 7 i 8 dekretu kwalifikowanie budynku przy ul. (...) (...) w W., do czasu wydania decyzji w wyniku ponownego rozpoznania wniosku, jako odrębnej od gruntu nieruchomości, stanowiącej własność J. i M. małżonków R. oraz W. z S. G., następnie jej spadkobierców, aż wreszcie powódki M. K., która nabyła od spadkobierców m. in. uprawnienia do odszkodowania na zasadach wynikających z przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...), a także odszkodowania z jakiegokolwiek innego tytułu. Jednocześnie strona powodowa wykazała, że sukcesorzy J. i M. małżonków R. oraz W. z S. G. byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości przez cały okres objęty żądaniem pozwu.

Z kolei legitymacja bierna pozwanego, oparta na art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., wynika z faktu, że (...) W. było w okresie objętym sporem posiadaczem samoistnym nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 337 k.c., posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Strona pozwana dysponowała nieruchomością, jak również poszczególnymi jej lokalami, mogła wypowiedać umowy najmu, a także podejmowała decyzje w zakresie remontów nieruchomości.

Doręczona stronie pozwanej decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast z dnia 22 lutego 1999 r., która następnie utrzymana została w mocy decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast z dnia 20 kwietnia 1999 r., stwierdzająca na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. nieważność decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 31 grudnia 1953 r. w odniesieniu do dotychczas niezbytego mienia, dawała podstawę do przypisania (...) W. w całym okresie objętym żądaniem pozwu, jeżeli już nie wiedzy o braku tytułu własności do przedmiotowego budynku, to z pewnością możliwości uzyskania wiedzy o braku tego tytułu. Pozwany powziął więc wiadomość o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Był zatem posiadaczem w złej wierze.

Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia, wskazując, że znajduje w tym wypadku zastosowanie ogólny, dziesięcioletni termin przedawnienia (art. 118 k.c.). Zgodnie z dyspozycją art. 229 § 1 zd. 1 k.c., roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Pozwany odpowiednio w dniu 30 listopada 2009 r. oraz w dniu 4 lutego 2010 r. przekazał A. K., I. K., E. P., P. R., T. R. i K. R. przedmiotowe nieruchomości (k. 35-39; 30-34), zaś powódka z niniejszym roszczeniem wystąpiła w dniu 30 września 2010 r. (k. 44), a zatem jej roszczenie w dacie wytoczenia powództwa nie było przedawnione.

Podstawą ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie powinna być kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie to powinno obejmować wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, przy zastosowaniu średniej stawki rynkowej. Istotnego wpływu na ustalenie wysokości wynagrodzenia należnego powodce nie miało zatem pobieranie przez (...) W. czynszu regulowanego za najem części lokali. W rozpoznawanej sprawie nie chodziło bowiem o ustalenie wysokości czynszu, jaki powodka mogłaby uzyskać, gdyby strona pozwana we właściwym czasie zwróciła budynek osobom uprawnionym, lecz ustalenie kwoty, jaką posiadacz samoistny musiałby zapłacić, gdyby na podstawie umowy najmu korzystał z nieruchomości powodki.

Kierując się powyższymi względami, Sąd zasądził kwoty wyliczone przez biegłego W. B., stosując wolnorynkowe stawki najmu, pomniejszone o 5%, na co złożyła się wysokość podatku od nieruchomości i fakt istnienia na terenie W. pustostanów. Ze względu na ustalenie wynagrodzenia w dacie wyrokowania, odsetki zostały zasądzone od dnia następnego po wydaniu wyroku.

Pozwany wniósł apelację, zaskarżając wyrok w części zasądzającej (pkt I) i rozstrzygającej o kosztach (pkt III i IV). Zarzucił:

1. naruszenie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz w zw. z art. 230 k.c. i art. 222 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie,
2. naruszenie art. 230 k.c. przez niezastosowanie i w konsekwencji błędne uznanie, że pozwany jest biernie legitymowany w sprawie,
3. naruszenie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz w zw. z art. 222 § 1 k.c., art. 3 u.k.w.h. oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych przez błędną wykładnię i uznanie, że pozwany ma legitymację bierną w sprawie mimo legitymowania się tytułem prawnym do lokali przez cały okres objęty sporem,
4. naruszenie art. 118 k.c. w zw. z art. 229 § 1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że termin z art. 229 § 1 k.c. przedłuża ogólny termin przedawnienia wskazany w art. 118 k.c., co skutkowało błędnym zasądzeniem świadczenia także za okresy, odpowiednio: od 4 lutego do 30 września 2000 r. i od 30 listopada 1999 r. do 30 września 2000 r.,
5. błąd w ustaleniach faktycznych poprzedzony naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 236 k.p.c., polegający na ustaleniu wynagrodzenia za korzystanie na podstawie opinii, sporządzonej niezgodnie z tezą dowodową, a więc w istocie na podstawie niedopuszczonego dowodu.

Skarżący wniósł o zmianę wyroki i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów od pozwanego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja ma uzasadnione podstawy.

Pierwsze dwa zarzuty apelacji powtarzają zasadniczą argumentację podnoszoną przez stronę pozwaną w toku procesu (np. w piśmie procesowym z 26 września 2012r. – k.251-361), do której Sąd Okręgowy się merytorycznie nie odniósł, poprzestając jedynie na ogólnikowym zaprzeczeniu tezie o braku legitymacji biernej (...) W. jako posiadacza samoistnego, ze wskazaniem na „specyficzny stan prawny”, tj. sytuację nieruchomości (...) objętej regulacją dekretu z dnia 26 października 1945 r.” (str. 9 uzasadnienia). Tymczasem, jak to trafnie wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie w motywach wyroku z dnia 11 kwietnia 2012 r., I ACa 1035/11 (załączonego w postaci kopii do niniejszej sprawy),

roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stanowi szczególne uprawnienie każdorazowego właściciela przeciwko każdorazowemu posiadaczowi i nie ma merytorycznego związku z uprawnieniami wynikającymi z dekretu z 26 października 1945 r. Uprawnienia te nie obejmowały, odmiennego i wynikającego z innej podstawy faktycznej, roszczenia uzupełniającego z art. 224 k.c. i art. 225 k.c.

Należy jeszcze za uzasadnieniem wskazanego orzeczenia podkreślić, że żądanie zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie nie jest roszczeniem odszkodowawczym (k.355). Ta ostatnia uwaga wydaje się konieczna, gdyż Sąd Okręgowy we wszystkich postanowieniach dowodowych zlecał biegłym ustalenie utraconych korzyści (z 6 czerwca 2012r. – k.201, z 12 marca 2013 r. k – k.443 i z 26 sierpnia 2013 r. – k.510), a więc posługiwał się pojęciem właściwym dla odszkodowania, w postaci *lucrum cessans* (art. 361 § 2 k.c.). Także w uzasadnieniu orzeczenia, w tym w części zawierającej wykładnię umowy sprzedaży praw, nie poczynił koniecznego rozróżnienia pomiędzy tymi dwoma odrębnymi kategoriami prawnymi. Można dodać, że sam powód nie jest konsekwentny w tej materii, np. w piśmie procesowym z dnia 1 grudnia 2011 r. stwierdza, że przedmiotem umowy sprzedaży były „wszelkie prawa i roszczenia odszkodowawcze wynikające bądź związane z utratą dawnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości hipotecznej”, nie wspominając o roszczeniu o wynagrodzenie za korzystanie (k.115). Jedynie pozwany konsekwentnie i słusznie zarazem, zwracał uwagę na owo rozróżnienie, na przykład w piśmie procesowym z 26 września 2012 r., jednocześnie zwracając uwagę na błędną tezę dowodową i nieprzydatność dowodu z tej racji (k.252).

Stwierdzenie, że posiadacz samoistny nie traci posiadania przez oddanie rzeczy w posiadanie zależne jest oczywiste, gdyż stanowi powtórzenie treści art. 337 k.c. Fakt oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego innej osobie w posiadanie zależne ma jednak znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługujących właścicielowi od każdej z tych osób. W takim wypadku właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych (czynsz najmu), a także o zwrot wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał (art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.). Natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, podobnie jak roszczenie windykacyjne, służy właścicielowi wobec posiadacza zależnego, jako tego kto faktycznie włada rzeczą (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 31 marca 2004 r., II CK 102/03, LEX nr 303343, z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707, z dnia 29 czerwca 2005 r. III CK 669/04, LEX nr 180889, z 3 marca 2006 r., II CK 409/05, LEX nr 398289 i z 19 marca 2009 r., IV CSK 437/08, LEX nr 492159).

„W konsekwencji wspomnianego ścisłego związku z roszczeniem windykacyjnym omawiane roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może więc przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza (dierzyciela - należy przypomnieć - przepisy art. 224 § 2, art. 225 i 230 k.c. nie wymieniają), który w danym okresie bezprawnie faktycznie władał rzeczą; mógłby zatem być w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Jedyny wyjątek od tego należy dopuścić w sytuacji, w której w danym okresie rzeczą faktycznie władał dzierżyciel. W tej sytuacji zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy może być posiadacz, za którego dzierżyciel władał rzeczą.” (cytat z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03).

Konsekwencją powyższych rozważań musi być przyjęcie, że co do zasady, „roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z budynku (odpowiednio – lokali) bez tytułu prawnego może przysługiwać byłemu właścicielowi nieruchomości (...) lub jego następcy prawnemu przeciwko (...) W. albo Skarbowi Państwa za okres, w którym budynek (odpowiednio – lokale) nie był przedmiotem najmu.” (Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. (...), H. Ciepła, R. Sarbiński, K. Sobczyk-Sarbińska, Warszawa 2013, str. 292). Odrębną kwestią jest sytuacja, jaka w tym przypadku zaistniała w odniesieniu do lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 80,81 m², gdy lokal zajmowany jest przez dotychczasowego najemcę bez tytułu prawnego (okoliczność bezsporna – tabela k.38). Trzeba w takiej sytuacji ustalić, czy chodzi tylko o dzierżenie w imieniu posiadacza samoistnego, czy też posiadanie (samoistne lub o cechach posiadania zależnego).

Przyjęcie przez Sąd Okręgowy odmiennej od wyżej zaprezentowanej, oceny zasady odpowiedzialności strony pozwanej, opartej na samym tylko posiadaniu samoistnym, doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 22 maja 2014 r., IV CZ 26/14 (LEX nr 1480062), „Nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi także w sytuacji, gdy sąd drugiej instancji dokonał odmiennej niż sąd pierwszej instancji oceny zasady odpowiedzialności strony pozwanej, z czym łączy się konieczność poczynienia po raz pierwszy ustaleń co do

rodzaju i rozmiaru szkody. W takim wypadku nie chodzi tylko o samą zmianę podstawy prawnej rozstrzygnięcia, lecz o dokonanie nowych ustaleń przy równoczesnym respektowaniu, zagwarantowanego w art. 176 ust. 1 Konstytucji RP, prawa stron do co najmniej dwuinstancyjnego postępowania sądowego.” Przytoczenie in extenso powyższego orzeczenia wydaje się potrzebne z uwagi na ścisłą analogię z rozpatrywaną sprawą. Wprawdzie w tym wypadku nie chodzi o odszkodowanie lecz wynagrodzenie, ale w tym kontekście różnica ta nie ma znaczenia.

Rzeczą Sądu ponownie rozpoznającego sprawę będzie więc ustalenie w jakim zakresie, z uwzględnieniem całego okresu objętego powództwem, pozwany ewentualnie nie oddał rzeczy (poszczególnych lokali) w posiadanie zależne i w konsekwencji jest obowiązany zapłacić wynagrodzenie za korzystanie, czy też w ogóle nie jest obowiązany do zapłaty. Konieczne będzie także rozważenie, o czym była już mowa wyżej, sytuacji lokalu bądź lokali, zajmowanych bez umów najmu. O ile chodzi o wspomniany lokal nr (...), pomocne może się okazać ustalenie treści pisma z 22 września 2008 r., o którym uczyniono adnotację w tabeli na karcie 38 akt sprawy. Winien też Sąd uwzględnić twierdzenia faktyczne wyrażone przez strony wyrażone w załącznikach do protokołu (k.659-669) odwołujące się do materiału zgromadzonego w sprawie oraz odnieść się do złożonej kopii dokumentu (k.662).

Odnosnie zarzutu trzeciego Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku zbieżnym w wyrażonym w zaskarżonym orzeczeniu, że powzięcie przez pozwanego informacji o wyeliminowaniu z obrotu prawnego ostatecznej decyzji negatywnie rozpoznającej wnioszek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) wyłączyło dobrą wiarę (...) W. jako posiadacza budynku (lokali) i to pomimo obowiązywania decyzji komunalizacyjnej oraz istnienia wpisu prawa w księdze wieczystej. Pogląd taki dominuje w orzecznictwie (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie: z dnia 12 września 2008 r., I ACa 521/08, niepubl., z dnia 5 listopada 2009 r., I ACa 800/09, niepubl., z dnia 27 marca 2012 r., I ACa 133/12, niepubl. i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10, LEX nr 960517) i znalazł aprobatę w literaturze przedmiotu (Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich, H. Ciepła, R. Sarbiński, K. Sobczyk-Sarbińska, Warszawa 2013, str. 294).

Sąd nie odniósł się do argumentów pozwanego, które wskazywały na przedawnienie tej części roszczenia, jaka obejmuje okres sprzed dziesięciu lat poprzedzających wniesienie pozwu. Innymi słowy nie rozważył Sąd I instancji, jaka jest relacja pomiędzy terminem z art. 229 § 1 k.c. a ogólnym terminem przedawnienia z art. 118 k.c., co skutkowało uwzględnieniem powództwa także w części przedawnionej. Zarzut czwarty ma więc uzasadnione podstawy. Właściciel w okresie ustalonym w art. 229 § 1 k.c. może dochodzić wynagrodzenia za cały, nieprzekraczający jednak 10 lat (art. 118 k.c.) czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981/9/171). Ma rację pozwany, że art. 229 k.c. nie sanuje roszczeń przedawnionych na zasadach ogólnych.

Ostatni zarzut apelacji trafnie zwraca uwagę na rozbieżność pomiędzy tezą dowodową a treścią opinii biegłego, która stanowiła podstawę ustaleń Sądu. Niemniej, wobec przedstawionych wyżej uwag dotyczących kwestii o podstawowym znaczeniu, które zadecydowały o wydaniu orzeczenia kasatoryjnego, nie wymaga on szerszego skomentowania. Przede wszystkim, jak to już zaznaczono, teza dowodowa nie dotyczy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie lecz szkody (utraconych korzyści) i przez to mija się z podstawą faktyczną roszczenia dochodzonego w tym procesie.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku, stosując art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c.